



# **Pantsettelse av næringseiendom i Russland**

*av Ragnhild Angell Holst*

**Universitetet i Tromsø**

Stor masteroppgave i rettsvitenskap

Det juridiske fakultet

2008

# Pantsettelse av næringseiendom i Russland

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>Innledning .....</b>   | <b>4</b>  |
| 1.1      | Oppgavens tema .....  | 4         |
| 1.1.1    | Avtalepant i næringseiendom .....                                       | 5         |
| 1.1.2    | Videre fremstilling .....   | 6         |
| 1.2      | Avgrensninger .....   | 7         |
| <b>2</b> | <b>Kilder. Metodiske utfordringer .....</b>                             | <b>7</b>  |
| 2.1      | Om komparativ rett .....  | 7         |
| 2.2      | Om russisk rett og oppgavens metode .....                               | 9         |
| 2.2.1    | Om eiendomsretten .....   | 11        |
| 2.2.2    | Spesielle reguleringer av utenlandske investeringer og eierskap .....   | 14        |
| 2.2.3    | Offentligrettslige begrensninger .....                                  | 15        |
| 2.3      | Rettskilder .....   | 15        |
| 2.3.1    | Lover .....   | 15        |
| 2.3.2    | Rettspraksis .....  | 17        |
| 2.3.3    | Andre rettskilder .....   | 17        |
| 2.4      | Lovvalg og vernetting .....   | 18        |
| 2.4.1    | Valg av domstol .....   | 19        |
| <b>3</b> | <b>Stiftelse av panterettighet.....</b>                                 | <b>19</b> |
| 3.1      | Innledning .....  | 19        |
| 3.2      | Formkrav .....  | 20        |
| 3.3      | Forholdet til eksisterende rettigheter i pantet .....                   | 24        |
| 3.4      | Hva kan pantsettes? .....   | 24        |
| 3.4.1    | Hva omfattes av panterettigheten? .....                                 | 26        |
| 3.5      | Hvem kan pantsette? .....   | 28        |
| 3.5.1    | Juridisk person som pantsetter .....                                    | 29        |
| 3.6      | Om tinglysningssystemet .....   | 30        |
| 3.6.1    | Registreringsorganets ansvar for feil .....                             | 35        |
| 3.6.2    | Legalpant ved salg av fast eiendom på kreditt .....                     | 36        |
| 3.7      | Registrering .....  | 37        |
| 3.8      | Pantedokument. (zakladnaja). .....                                      | 41        |
| <b>4</b> | <b>Sikringsstadiet .....</b>  | <b>45</b> |
| 4.1      | Pantsetters fysiske rådighet over pantet .....                          | 45        |
| 4.2      | Pantsetters rettslige rådighet over pantet .....                        | 47        |
| <b>5</b> | <b>Realisering ved enkeltforfølgning.....</b>                           | <b>49</b> |
| 5.1      | Innledning .....  | 49        |
| 5.2      | Vilkår for tvangsdekning .....  | 50        |
| 5.2.1    | Førtidig oppfyllelse av pantesikret avtale .....                        | 52        |
| 5.2.2    | Opphør av tvangsdekning .....   | 53        |
| 5.3      | Rettslig tvangsrealisering .....  | 53        |
| 5.3.1    | Spørsmål retten må ta stilling til ved begjæring om tvangsdekning ..... | 54        |
| 5.3.2    | Namsmannen ( <i>sudebnyj pristav</i> ) .....                            | 56        |
| 5.3.3    | Salg .....  | 57        |
| 5.3.4    | Offentlig auksjon .....   | 58        |

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| 5.3.5    | Privat auksjon .....                                | 62        |
| 5.3.6    | Realisering ved flere panthavere.....               | 63        |
| 5.3.7    | Overtakelse av pantet .....                         | 64        |
| 5.4      | Utenrettslig avtale om realisering.....             | 65        |
| 5.5      | Dekningsprioritet.....                              | 70        |
| 5.5.1    | Prioritet i forhold til andre panterettigheter..... | 70        |
| 5.6      | Sammenfatning og vurdering.....                     | 71        |
| <b>6</b> | <b>Panterettighet i konkurs.....</b>                | <b>73</b> |
| 6.1      | Innledning .....                                    | 73        |
| 6.2      | Fremgangsmåte.....                                  | 74        |
| 6.2.1    | Administrator.....                                  | 75        |
| 6.2.2    | Tilsynsperiode.....                                 | 77        |
| 6.2.3    | Konkursåpning.....                                  | 78        |
| 6.3      | Vurdering .....                                     | 80        |
| <b>7</b> | <b>Opphør av panterettigheten.....</b>              | <b>82</b> |
| <b>8</b> | <b>Kildeliste.....</b>                              | <b>83</b> |
| 8.1      | Litteratur.....                                     | 83        |
| 8.2      | Artikler .....                                      | 84        |
| 8.3      | Lover .....   | 85        |
| 8.4      | Muntlige kilder .....                               | 86        |

# 1 Innledning

## 1.1 Oppgavens tema

Formålet med denne avhandlingen er å belyse avtalepant i næringseiendom i Russland. Pantsettelse av fast eiendom tas i bruk i stadig økende grad i Russland. Men til tross for at pantsettelse lenge har vært mulig i følge russisk lovgivning, har det av flere årsaker ikke vært vanlig med lån med lang nedbetalingstid.<sup>1</sup>

Etter nasjonaliseringen av jord som etterfulgte den kommunistiske maktovertakelsen ved revolusjonen i 1917, var administreringen av jord oppdelt i to organer. Det ene organet var en landadministrasjon med kataster (register) som hadde landmåling og taksering av jord for jordbruket og annen industri som oppgave. Det andre var ”Byrået for teknisk inventering” som hadde administrasjon av fast eiendom, det vil si bygninger, som formål. Byrået skulle registrere, måle opp og fastsette verdien av fast eiendom som grunnlag for husleie, i tillegg til å drive med utleie av bygninger.<sup>2</sup>

Denne oppdelingen kan fortsatt konstateres i dagens regelverk, selv om dagens landareal nå er delvis privatisert. Som følge av landlovboken som ble innført i 2001 er de eldre bruksrettigheter til jord mulig å få omsøkt til eiendomsrettigheter. Fra 1991 ble det mulig å privatisere bygninger, mens landområder ikke ble tillatt å privatisere før senere. Sistnevnte har vært et politisk betent tema, ettersom det i sovjettiden kun var staten som kunne eie landområder. Da Sovjetunionen brøt sammen var det derfor få som forsto hvilken betydning eiendomsrettigheter til landområder ville få.

Det lovverket som har vært under gradvis oppbygging på dette området siden 1990-tallet, har mange likheter med systemet vi er vant til fra det norske rettssystemet. Det er imidlertid slik at flere elementer i et samfunn innvirker på hvordan anvendelsen av rettsregler blir i praksis. Det er dermed ikke gitt at det blir et funksjonelt resultat selv om reglene er vel utprøvde i andre rettsystemer. Russisk panterett fremstår i dag som

---

<sup>1</sup> Jf. Jan-Hendrik Röver, *Secured Lending in Eastern Europe*, Oxford 2007 s. 106.

<sup>2</sup> Jf. Tommy Østerberg, ”Eiendomsforholdene i Øst-Europa etter kommunismen” i *Areal- og eiendomsrett*, Oslo 2007, s. 308-318 (s. 310).

et relativt komplisert rettsområde på grunn av flere nylig innførte lover og følgelig mangel på rettspraksis og annen relevant praksis.

Systemet utvikler seg stadig, men har likevel stabilisert seg noe de siste par årene. Dette gir seg utslag i at pantsettelse øker i omfang. Videre gir det grunn til å tro at de største endringene er gjennomført, spesielt med tanke på at landlovboken har tillatt pantsettelse av landområder og grunnen under bygg. Selv om viljen til å få et funksjonelt system og å ta igjen det tapte er stor, er det likevel ikke til å komme bort fra at Russland fortsatt befinner seg på et tidlig stadium i utviklingen av et markedsøkonomisk og rettslig system.

Det er vanskelig for en norsk jurist å gi en fullgod fremstilling av russisk rett, men avhandlingen vil likevel så langt det er mulig, være en gjennomgang av gjeldende russisk rett innenfor dette rettsområdet.<sup>3</sup> Avhandlingen er skrevet med sikte på å fremstille dette området av russisk rett for et norsk publikum. Derfor vil tilsvarende regler og rettsinstitutter fra norsk rett bare i liten grad redegjøres for og da bare i den utstrekning det vil belyse eller være egnet til å vurdere innholdet i russisk rett.

### 1.1.1 Avtalepant i næringseiendom

En panterettighet er – også i russisk rett – en særrett til dekning, jf. art. 334(1) i den russiske Sivillovboken og art. 1(1) i den russiske hypotekloven.<sup>4</sup> En panterettighet i fast eiendom er en rettighet i favør av kreditor, *panthaveren*, for å sikre et krav, *pantekravet*. Kravet som sikres kalles også ofte (og vil her bli kalt) for *det underliggende forhold eller krav*.<sup>5</sup> Debitor for *pantekravet* er ofte samtidig *pantsetter*, men pantsetter kan også være en tredjemann som stiller pantet til disposisjon for debitor som sikkerhet for panthaverens krav på debitor i det underliggende forhold. Panterettigheten gir panthaveren adgang til å realisere verdien av panteobjektet, *pantet*, enten ved salg eller ved at panthaver overtar pantet midlertidig eller permanent. Dermed dekkes panthavers krav foran eventuelle andre kreditorer.<sup>6</sup>

---

<sup>3</sup> Se avsnitt 2.1 om komparativ rett.

<sup>4</sup> Sml. den norske panteloven § 1-1 1).

<sup>5</sup> Jf. Jens Edvin A. Skoghøy, *Panterett*, Oslo 2004, s. 21.

<sup>6</sup> Jf. *Mortgages in Transition Economies*, utgitt av EBRD 2007, s. 9.

Panterettigheter har en viktig kredittskapende betydning. Muligheten for kreditt øker ved at kreditor får sikkerhet for sitt krav og kredittrisikoen dermed reduseres. Redusert risiko resulterer i at pantsetter kan få tilgang til lån med lavere renter og lengre tidshorisont. Dette gjelder både i privatlivet og for næringslivet. Sikkerhetsstillelse legger således grunnlaget for økonomisk vekst gjennom økt økonomisk aktivitet.<sup>7</sup>

Norske investeringer i Russland har de senere år i økende grad rettet seg mot russisk næringseiendom. Det er allment kjent at norske interesser ligger bak store investeringer i blant annet hoteller, kontorbygg, produksjonsfasiliteter m.m. Norske og nordiske banker er også på vei inn i det russiske lånemarkedet for fast eiendom – således DnB NOR gjennom sitt heleide datterselskap, Monchebank, i Murmansk, Nordea gjennom sin deltagelse i Orgresbank og Sparebanken Nord-Norge med sin deltagelse i Tavritsjeskij Bank. Ved investeringer i fast eiendom i Russland er det ikke mulig å avtale seg bort fra russisk rett.<sup>8</sup> Dermed er det ikke mulig å benytte seg av andre lands rett eller avtale voldgift (verken i Russland eller i andre land). Dette er en del av bakgrunnen for at jeg har valgt å gi denne redegjørelsen av russisk panterett for et norsk publikum.

### **1.1.2 Videre fremstilling**

Etter en avgrensning av avhandlingens tema (i avsnitt 1.2), vil det bli redegjort for relevante rettskilder, samt metodiske utfordringer i arbeidet med avhandlingen (i kapittel 2).

Deretter gjennomgås panterrettighetens livsløp. For det første redegjøres det for hvordan en panterrettighet i fast eiendom stiftes (i kapittel 3). Derneft gis en fremstilling av partenes plikter og rettigheter på sikringsstadiet (i kapittel 4). Til sist belyses realisering av en panterrettighet ved enkeltforfølgning (i kapittel 5), mens en panterrettighets stilling i konkurs gjennomgås til slutt (i kapittel 6). Hvordan opphør av pantet utføres gjennomgås til slutt (i kapittel 7).

---

<sup>7</sup> Se Jens Edvin A. Skoghøy, *Panterett*, Oslo 2004, s. 23.

<sup>8</sup> Se Sivillovbokens fjerde del om internasjonal privatrett. Grazjdanskij kodeks 18.12.2007 N 230-FZ.

## ***1.2 Avgrensninger***

En del av begrunnelsen for å avgrense fremstillingen til avtalepant i nettopp *næringseiendom* (herunder produksjonslokaler, kontorbygg, hoteller, kjøpesentre m.m.) er den ovenfor nevnte interessen for næringseiendom hatt hos norske investorer. Dels er også begrunnelsen at det russiske lovverket skiller mellom ulike typer fast eiendom. Private boliger reguleres av spesielle lover, og andre hensyn gjør seg her gjeldende.

I tillegg til selve de *bygninger* det vil være aktuelt å stifte pant i, vil pant i grunnen under byggene behandles. Grunnen har stor betydning for pantets verdi, og er interessant på grunn av det særegne regelverket som skiller mellom bygg og grunn.

Avhandlingen avgrenses til kun å behandle tvister som oppstår mellom selskaper. Dette fordi norske investeringer i russisk næringseiendom systematisk vil gjøres gjennom (russiske) selskaper, og fordi slike tvister hører til et særskilt domstolssystem i Russland – arbitrasjedomstoler.

## **2 Kilder. Metodiske utfordringer**

### ***2.1 Om komparativ rett***

Å skrive om et annet rettssystem enn sitt eget reiser spesielle metodiske utfordringer for en jurist. Dette fordi jurister utdannet innenfor et rettssystem tilegner seg kunnskap gjennom sitt kjennskap til nasjonal, regional og lokal kultur, generell utdanning og sosialisering i samfunnet. Ubevisst har slike kunnskaper, verdier og verdensanskuelse stor betydning for hvordan loven tolkes og behandles. Utenlandske jurister som ikke er utdannet innenfor det aktuelle samfunnet mangler i stor grad dette bakteppet. Mark Van Hoeck hevder derfor at en komparativist er fortaapt.<sup>9</sup>

---

<sup>9</sup> Se Mark van Hoecke, "Deep Level Comparative Law", i: Mark van Hoecke (ed.): *Epistemology and Methodology of Comparative Law*, OR 2004, s. 165-195, på s. 167-169.

Det finnes heller ikke en teoretisk fremstilling om i hvilken utstrekning rammeverket skal tas med. En løsning på dette problemet er å be jurister fra ulike land selv beskrive problemstillingen som søkes belyst. Denne løsningen er likevel ikke fullgod, ettersom det vil være risiko for at man ikke er oppmerksom på skjulte og/eller uventede forskjeller. En annen løsning vil være å fokusere på ”case” i stedet for rettsregler. I rettspraksis vil man kunne se hvordan ulike rettsregler anvendes og fortolkes av jurister innenfor et rettssystem og hva språkforståelsen innebærer.<sup>10</sup> Dette vil gjøre seg gjeldende også i Russland, selv om ikke rettspraksis er en rettskilde med samme vekt som i Norge. Samtidig vil ikke rettspraksis gi et fullgodt bilde av rettstilstanden siden i hovedsak kun publiserte avgjørelser vil være tilgjengelig. I tillegg vil bare de delene av en konflikt som løses av en domstol være synlig, og man går dermed glipp av et overordnet bilde av hele rettssystemet.

Dersom det er andre faktorer som spiller inn, eksempelvis at lovverket er nytt og det av den grunn ikke er rettspraksis å se hen til, vil likevel ikke rettspraksis kunne være til hjelp. Alternativ konfliktløsning eller praksis av sosial eller økonomisk karakter vil uansett ikke være synliggjort i rettspraksis og dette elementet vil det være vanskelig å få tak på. Til tross for slike metoder for komparative rettsstudier, vil denne avhandlingens tyngdepunkt ligge i en analyse av russisk lovgivning, med støtte i de analyser russisk teori har gjort av russisk panterett. Dette fordi, som jeg allerede har nevnt, at det er knapt med rettspraksis og annen generell praksis på området.

Metodologiske problemer omfatter også terminologi. En komparativist må derfor også ta rede på hvordan begrepene benyttes og i hvilken grad begreper samsvarer i de ulike rettssystemene. Juridiske ordbøker er til stor nytte i denne sammenheng, samt andre oppslagsverk og muntlige kilder.

Likeledes vil lovenes oppbygning kunne vise skjulte ulikheter og/eller likheter og dermed spille en rolle i forhold til hvordan sakene behandles. Det er også interessant å se at det drøftes ulike spørsmål i de ulike rettssystemene. Lovstruktur, prosesslovgivning og rettskultur kan være avgjørende for hvilke spørsmål som oppstår. Rettssystemene vil dermed til en viss grad ”skape” sine egne problemer ved å

---

<sup>10</sup> Se Mark van Hoecke, ”Deep Level Comparative Law”, i: Mark van Hoecke (ed.): *Epistemology and Methodology of Comparative Law*, OR 2004, s. 165-195, på s. 167-169.



regulere ulike spørsmål.<sup>11</sup> På leting etter svar innenfor den russiske panteretten har ulikheter i lovstrukturene ikke bydd på særlige utfordringer etter at anvendelsesområdet til de enkelte lovene var klarlagt. Russisk teori og lovkommentarer har vært ytterst nødvendig for å få en oversikt. Problemet er at noen av de problemstillingene vi er opptatt av innenfor norsk rett, verken har svar som fremgår av lov eller russisk teori og således gjør det vanskelig å finne svaret.

Det kan være nyttig å lese juridisk teori skrevet av andre utenlandske forfattere fordi det ikke forutsetter nasjonale forkunnskaper. Forsiktighet må imidlertid utvises ved omgang med sekundære rettskilder og etter hvert som kunnskapsnivået øker, må primære rettskilder konsulteres.<sup>12</sup>

I arbeidet med denne avhandlingen har det tilgjengelige kildematerialet i all hovedsak vært på engelsk og russisk. Det er imidlertid vanskelig å orientere seg i jungelen av russisk teori og få tilgang til oppdaterte kilder dersom man ikke har behjelpelige kontakter i Russland. Avhandlingens tema krever i all hovedsak kilder som ligger utenfor hva norske biblioteker kan bidra med. Løsningen som er å foretrekke er nok derfor å selv gå til innkjøp av nødvendig juridisk teori. Russiske lover er i all hovedsak tilgjengelig på internett.<sup>13</sup>

## ***2.2 Om russisk rett og oppgavens metode***

Når det her skal redegjøres for gjeldende russisk rett, er det flere ulike forhold som er viktig å kommentere. Det mest interessante er trolig å redegjøre for hvordan pantsettelse i Russland fungerer i praksis. Gjennom intervjuer av russiske jurister<sup>14</sup> har jeg fått ulike syn på hvordan reglene på det panterettslige området fungerer. Stadig nye lover og lite praksis er kompliserende faktorer og gjør det imidlertid vanskelig å beskrive gjeldende rett. Innenfor ethvert rettssystem vil det alltid være

---

<sup>11</sup> Se Mark van Hoecke, "Deep Level Comparative Law", i: Mark van Hoecke (ed.): *Epistemology and Methodology of Comparative Law*, OR 2004, s. 165-195, på s. 174-177.

<sup>12</sup> Jf. Michael Bogdan. *Komparativ rättskunskap*, Stockholm 2003, s. 42-43.

<sup>13</sup> Se [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru) Det vil som regel være mulig å finne loven man søker etter ved å skrive inn lovens nummer og årstall. For å finne hypotekloven skriver man "102-fz 1998".

<sup>14</sup> Se oversikt over muntlige kilder i avsnitt 8.4.

forskjeller mellom lov og praksis. I Russland kan forskjellen synes større enn i mange andre land og den har derfor av enkelte blitt betegnet som en kløft.<sup>15</sup>

Fra en juridisk synsvinkel er det ganske enkelt å innføre planøkonomi sammenlignet med å innføre markedsøkonomi. I grove trekk skal det ikke mer til enn en lov som slår fast nasjonalisering av all eiendom og alle selskaper for å innføre planøkonomi. Innføring av markedsøkonomi er derimot en langvarig og komplisert affære hvor både jussen og juristene spiller en viktig rolle. Lovverkets oppgave i denne sammenhengen er å legge best mulig til rette for en fungerende markedsøkonomi. Det er imidlertid markedets egen dynamikk som skal gestalte en livskraftig økonomi.<sup>16</sup>

Russland har tre ulike domstolssystemer. Den første er et domstolssystem som har jurisdiksjon i saker mellom fysiske personer og i saker mellom fysiske personer og juridiske personer, samt i strafferettssaker. Videre er det arbitrasjedomstolssystemet som har jurisdiksjon i saker mellom juridiske personer og som behandles nærmere nedenfor i dette avsnittet. Til sist er det det konstitusjonelle domstolssystemet som avgjør i saker som omhandler tolkninger av Konstitusjonen eller forholdet mellom de øverste statlige organene. Det er viktig å merke seg at arbitrasjedomstolen ikke er en voldgiftsdomstol som partene selv kan avtale sammensetningen av, selv om mange nok har latt seg forvirre av navnet ”arbitrasje”.<sup>17</sup> En voldgiftsdomstol heter derimot *tretejskij sud* på russisk, mens arbitrasjedomstolen heter *arbitrazjnij sud*.<sup>18</sup>

Slik det fremkommer både i Konstitusjonen art. 127 og arbitrasjeprosessloven art. 22, skal arbitrasjedomstolen avgjøre i saker som omhandler økonomiske spørsmål. Arbitrasjedomstolen har fire instanser og reguleres av loven om arbitrasjedomstoler i Den russiske føderasjon<sup>19</sup>. Førsteinstansdomstolen (*arbitrazjnij sud subjekta*) finnes i nesten alle føderasjonssubjektene og det totale antallet av disse er 81 stykker. Etter denne følger andreinstansdomstolen, en appelldomstol (*arbitrazjnij apelljatsionnij sud*) som det er 20 stykker av. Dette domstolsnivået ble innført av en endringslov i

---

<sup>15</sup> Jf. Kathryn Hendley, Enforcing Judgments in Russian Economic Courts, i: *Post-Soviet Affairs*, 2004, s. 46-82, på s. 57.

<sup>16</sup> Jf. Michael Bogdan, *Komparativ rättskunskap*, Stockholm 2003, s. 179.

<sup>17</sup> Slik Brynjulf Risnes og Louis Skyner, *Næringsvirksomhet i Russland*, Oslo 2001, s. 55-58.

<sup>18</sup> Se for øvrig avsnitt 2.4.

<sup>19</sup> Det russiske navnet er ”Ob arbitrazjnikh sudakh v Rossijskoj federatsii”, 28. april 1995, N 1-FKZ.

mars 2004.<sup>20</sup> Apelldomstolen prøver alle sider av saken. Deretter er det 10 ulike føderale domstoler på regionalt nivå (*federalnij arbitraznij sud okruga*). Sistnevnte er en kassasjonsdomstol som prøver lovligheten av rettsanvendelsen. Tilsist er det Øverste arbitrasjedomstolen i Moskva (*Vysjii arbitraznij sud*) som avgjør i siste instans i saker innenfor sin jurisdiksjon.<sup>21</sup>

### 2.2.1 Om eiendomsretten

Under sovjettiden ble ikke privat eiendomsrett anerkjent, noe som er i tråd med den kommunistiske ideologi. På slutten av 1980-tallet med *glasnost* og *perestrojka* endret samfunnet seg i gradvis økende tempo. Etter gjenopprettelsen av Russland i 1991 kom store forandringer og målet var at økonomien skulle bli en markedsøkonomi tilsvarende den i vestlige land. Siden all eiendom var i offentlig eie fordret dette et system som kunne legge til rette for privatisering av eiendomsrettigheter. Dette systemet har imidlertid vært preget av store omskiftninger og blitt regulert av ulike typer regelsett i løpet av 90-tallet. Rettigheter i eiendom kan være uklare og det har vært mange ulike regler på dette området etter at privatisering ble mulig. Det er derfor alltid nødvendig med klarlegging av hvilke regler som gjaldt på tidspunktet for privatisering av den enkelte eiendom, for å undersøke om alt har gått riktig for seg.<sup>22</sup>

På grunn av den differensierte lovgivningen for bygninger og landområder, er privatisering av bygninger kommet lenger enn privatisering av landområder. Politisk motstand er grunnen til at jordlovboken ikke ble innført før i 2001. I kraft av denne ble det imidlertid mulig å privatisere landområder i vid utstrekning. Eksisterende leierettigheter i grunnen kunne dermed omdannes til eiendomsrettigheter.<sup>23</sup> Dette foregår så langt i varierende takt i de ulike regionene. Med innføringen av landlovboken har dermed også pantsettelse av fast eiendom skutt fart siden eierrettigheter til grunnen under bygg gir god sikkerhet.<sup>24</sup> I den senere tid har forvaltningen av bygninger og landarealer blitt overført til det føderale organet for

---

<sup>20</sup> Henvisning til loven er 23. Mars 2004 Nr. 2-FCZ.

<sup>21</sup> Jf. [www.arbitr.ru:80/as/03.04.08](http://www.arbitr.ru:80/as/03.04.08).

<sup>22</sup> Jf. samtale med advokat Anna Arkhipova, Moskva 22.2.2008.

<sup>23</sup> Jf. Tommy Østerberg, "Eiendomsforholdene i Øst-Europa etter kommunismen" i *Areal- og eiendomsrett*, Oslo 2007, s. 308-318, s. 312.

<sup>24</sup> Se Brynjulf Risnes og Louis Skyner, *Næringsvirksomhet i Russland*, Oslo 2001, s. 29-30.

registeret for fast eiendom (*federalnoe agenstvo kadastra obektov nedvizjivosti*) også kalt ”Rosnedvizjivost”.<sup>25</sup>

Videre er det et eget register (*kadastr*) for registrering av landområder. En ny lov<sup>26</sup> som hovedsaklig trådte i kraft fra 1. mars 2008, erstatter eksisterende lovverk på dette området. Den nye loven er omfattende og gjennomarbeidet.<sup>27</sup> Registeret inneholder opplysninger av teknisk karakter om landområder, slik som eksempelvis tomteareal, tomtegrenser og lignende. Fra 2010 skal dette registeret og registeret som innehar opplysninger om fast eiendom, EGRP slås sammen.<sup>28</sup> Landkatasteret har imidlertid ingen rettighetsskapende funksjon og innføring i dette registeret har heller ingen innvirkning på hvorvidt en avtale er gyldig.<sup>29</sup>

Private, statlige, kommunale og andre former for eierskap anerkjennes og er beskyttet på lik måte, jf. Konstitusjonen art. 8(2). Denne bestemmelsen gjentas i Sivillovboken art. 212(1).<sup>30</sup> Videre slår Konstitusjonen art. 9 fast at landområder og andre naturressurser kan være i privat, statlig, kommunal eller i andres eie. Her fremgår det med andre ord at landområder kan være gjenstand for omsetning og dette er av sentral betydning for adgangen til pantsettelse.<sup>31</sup>

Videre i art. 35(3) i Konstitusjonen går det frem at ingen skal berøves sin eiendom, med unntak ved dom fra domstolen. Art. 1(2) i Sivillovboken slår fast at eiendomsretten kun kan begrenses av lov. Siden det her er tale om generelle sivilrettslige regler, kan begrensning imidlertid bare gjøres i kraft av føderal lov.

Konstitusjonens art. 35(1) slår fast at privat eiendomsrett er beskyttet ved lov. Videre i art. 35(2) fremgår det at alle kan eie og selv benytte og disponere over gjenstanden

---

<sup>25</sup> Se mer på [www.kadastr.ru](http://www.kadastr.ru).

<sup>26</sup> Henvisning til loven er ”O gosudarstvennom kadastre nedvizjivosti” 24. juli 2007 N 221-FZ.

<sup>27</sup> I følge samtale med advokat Ivan Piskov, Moskva, 25.2.2008.

<sup>28</sup> Se mer om EGRP i avsnitt 3.6.

<sup>29</sup> For øvrig har vi en norsk lov som ligner på denne loven, Lov om eiendomsregistrering (matrikkellova) 17. juni 2005, nr. 101.

<sup>30</sup> Slik Hiroshi Oda, *Russian Commercial Law*, 2. utg., Leiden/Boston 2007 s. 313.

<sup>31</sup> Slik Oleg Skvortsov: *Sdelki s nedvizjivostju v kommersjeskom oborote*, Moskva 2006, s. 80.

alene eller sammen med andre. ”Alle” i bestemmelsen tolkes slik at utlendinger også omfattes. Eiendom som tilhører fysiske eller juridiske personer anses som privat eiendom.<sup>32</sup>

Av art. 9(2) og 36(1) fremgår det at Konstitusjonen garanterer for at private og private selskaper kan eie land og naturressurser. Denne bestemmelsen omfatter imidlertid ikke utlendinger. Privat eiendomsrett på dette området er ikke særlig utviklet og for privat eiendomsrett i naturressurser gjelder vesentlige begrensninger gitt i blant annet loven om underjordiske naturressurser og skogloven.<sup>33</sup> Videre går det frem av Sivillovboken art. 260(1) at landområder kan disponeres over i den utstrekning det ikke er satt begrensninger for.

Den europeiske menneskerettighetskonvensjonens (EMK) tilleggsprotokoll 1, art. 1 er ratifisert av Russland, og trådte i kraft 5. mai 1998.<sup>34</sup> Denne bestemmelsen slår fast vern for eiendomsrett. Rettslig sett vil derfor eiendomsretten i Russland i utgangspunktet langt på vei være beskyttet på tilsvarende måte som i Norge. Den som gjør et søk i Den europeiske menneskerettighetsdomstolens register, vil se at det kommer opp mange saker mot Russland der denne bestemmelsen er anvendt.<sup>35</sup> Avhandlingen vil ikke ta opp den eventuelle betydningen som EMK kan ha innen russisk panterett.

En bygning og grunnen under kan ha ulike eiere. Dersom eiendomsrettigheten til bygningen overføres til en ny person, vil bruksretten til tomten også gå over fra selger til kjøper. Hvis selgeren av bygningen også er eier av tomten, vil kjøperen også overta rettighetene som regulerer bruken av tomten, jf. Sivillovboken art. 552(1)(2). Dersom tomten og bygningen tilhører samme person, og tomten selges separat, vil selgeren fortsatt ha bruksrett til den delen av tomten bygningen opptar og tilstrekkelig område

---

<sup>32</sup> Slik Hiroshi Oda, *Russian Commercial Law*, 2. utg., Leiden/Boston 2007 s. 312.

<sup>33</sup> Slik Hiroshi Oda, *Russian Commercial Law*, 2. utg., Leiden/Boston 2007 s. 312-313.

<sup>34</sup> Jf.

<http://conventions.coe.int/Treaty/Commun/ListeTraites.asp?PO=RUS&MA=999&SI=2&CM=3&CL=ENG> 23.04.2008.

<sup>35</sup> Jf. EMDs søkeside, søkeord, ”russia” og ”p1-p1”.

<http://cmiskp.echr.coe.int/tkp197/search.asp?sessionid=7267437&skin=hudoc-en> 26.04.2008

rundt for å sikre tilgang til bygningen, jf. art. 553.<sup>36</sup> De samme begrensningene vil også gjøre seg gjeldende ved pantsettelse.<sup>37</sup>

### **2.2.2 Spesielle reguleringer av utenlandske investeringer og eierskap**

For pantsettelse av fast eiendom er det ikke særskilte regler for utenlandske fysiske eller juridiske personer. Det er kun i enkelte tilfeller vi møter ulike regler for utenlandske og russiske fysiske personer og juridiske personer når det gjelder rettigheter til landområder.<sup>38</sup>

Av art. 5(2) i landlovboken<sup>39</sup> fremgår det at utenlandske fysiske og juridiske personers adgang til å eie landområder skal fastsettes av landlovboken og føderale lover. Som det fremgår av art. 15(3) kan utenlandske fysiske og juridiske personer ikke eie landområder i grensenære strøk. Landområdene er inndelt etter ulike formål (*naznatsjenie*). I følge lov om omsetning av landområder med jordbruksformål art. 3,<sup>40</sup> har utenlandske fysiske og juridiske personer og russiske juridiske personer med mer enn 50% utenlandsk eierskap kun mulighet til å inngå leieavtale om slike områder.<sup>41</sup>

Loven om utenlandske investeringer<sup>42</sup> inneholder bestemmelser om beskyttelse av utenlandske investeringer ved å gi garantier av forskjellig slag om at lovendringer ikke skal gjelde disse. Loven skal forhindre at utenlandske selskaper blir diskriminert, samt å motvirke fordommer fra investorenes side om at samfunnet er preget av politisk ustabilitet.<sup>43</sup> Loven gjelder ikke for utenlandske investeringer i banker eller kredittinstitusjoner, jf. art. 1(1). Denne loven vil imidlertid ikke behandles nærmere.

---

<sup>36</sup> Slik også Hiroshi Oda, *Russian Commercial Law*, 2. utg., Leiden/Boston 2007 s. 331.

<sup>37</sup> Se mer om dette i avsnitt 3.4.

<sup>38</sup> Slik Andrey Goltsblat, *A guide to Land Transactions in Russia*, Moskva 2007, s. 25.

<sup>39</sup> Lovens russiske navn er "Zemelnyj kodeks", 25. oktober 2001 Nr. 137-FZ.

<sup>40</sup> Lovens russiske navn er "Ob oborote zemel semelkhoznaznatsjenija", 24. juli 2002 N 101-FZ.

<sup>41</sup> Slik Hiroshi Oda, *Russian Commercial Law*, 2. utg., Leiden/Boston 2007 s. 329.

<sup>42</sup> Lovens russiske navn er "Ob innostrannykh investitsiakh v Rossijskoj federatsii", 9. juli 1999 N 160-FZ.

<sup>43</sup> Jf. William E. Butler, *Russian Law*, Oxford 2003, s. 633-634.

### 2.2.3 Offentligrettslige begrensninger

Bruk av fast eiendom reguleres av byplanleggingslovboken som trådte i kraft i 2004<sup>44</sup>. Lovboken legger begrensninger for bruk av fast eiendom og setter rammer for oppføring av fast eiendom. Denne lovbooken har også som formål å gjøre reguleringsarbeid mer forutsigbart og i større grad åpent for innsyn. I følge bestemmelsene som fremgår her vil det være mulig å erverve eier- eller leierettigheter til et landområde uten å måtte vente på avgjørelse fra myndighetene om hva som kan oppføres.<sup>45</sup>

Videre vil det være av vesentlig betydning at byggetillatelse er i orden og at bygget er i tråd med gjeldende arealplan. Dersom det viser seg at sentrale forhold avviker fra gjeldende regelverk, vil det kunne representere risiko for redusert økonomisk verdi for bygget, hvilket vil kunne ramme panttakeren ved at verdien av pantet reduseres.

## 2.3 Rettskilder

Russisk teori definerer rettskilder, *istotsjniki prava*, som ”en form hvor en rettslig norm er uttrykt”. For at noe skal kunne anerkjennes som en rettskilde må det være et selvstendig grunnlag for rettslige normer og dermed faller flere av rettskildefaktorene vi har innenfor den norske juridiske metode bort.<sup>46</sup>

### 2.3.1 Lover

Sivillovboken er den sentrale kilde innenfor russisk privatrett. Sivillovboken består av fire deler, som er vedtatt og har trådt i kraft hver for seg. Bestemmelsene i Sivillovboken skal korrespondere med bestemmelsene i Konstitusjonen fra 1993, jf. art. 15(1) i Konstitusjonen.

Den første delen av Sivillovboken er delt opp i tre deler. I den første delen fremgår generelle regler, den andre omhandler eierrettigheter og andre rettigheter i ting og den tredje delen tar for seg generelle obligasjonsrettslige regler. De tre delene i den første boken er igjen delt inn i kapitler, som er delt inn i paragrafer (§). Bestemmelsene er

---

<sup>44</sup> Det russiske navnet er ”Gradostroitelnjy kodeks”, nr. 190-FZ, 29. desember 2004.

<sup>45</sup> Jf. Olga Mashkina m.fl., *The emerging mortgage market in Russia*, Helsinki 2007, s. 23.

<sup>46</sup> Jf. Harald Irgens-Jensen, Utsnitt av kreditorvernet i russisk rett, *Tidsskrift for rettsvitenskap*, 2000 s. 881-988, på s. 970.

fastsatt i artikler, i alt 453 i denne første boken. Kapittel 23 i del tre inneholder reglene om sikkerhetsstillelse. De særskilte reglene om pant er i § 3 i dette kapitlet. Den første delen av Sivillovboken ble vedtatt 21.10.1994 og trådte i kraft 01.01.1995.

Den andre delen av Sivillovboken omhandler regler som regulerer de ulike avtaletypene. Hver avtaletype har spesielle regler som kommer i tillegg til de generelle reglene i Sivillovbokens første del.

I avhandlingen vises det til en hel rekke føderale lover. De viktigste er hypotekloven fra 1998, loven om statsregistrering av rettigheter i fast eiendom og transaksjoner av disse fra 1997, tvangsfullbyrdelsesloven fra 2008 og insolvensloven fra 2002.

Etter Konstitusjonen art. 71 har føderale myndigheter eksklusiv lovgivningsmyndighet på privatrettens område. Privatrettslige bestemmelser vedtatt av lokale myndigheter er ikke gyldige, selv om det forekommer i floraen av russisk lovgivning.<sup>47</sup>

Det forutsettes i Sivillovboken art. 3 at den spesielle lovgivningen ikke kommer i motstrid med reglene i Sivillovboken. Dette er i tråd med prinsippet om *lex superior*.

Panteloven av 29. mai 1992 var den første loven som regulerte pant. Den første delen av Sivillovboken tilførte videre innhold til panteloven når den sidestilte forståelsen av ”hypotek” (ipoteka) og ”avtale om pant i fast eiendom”. Dette vises også i selve navnet på panteloven ”Om hypotek (eller pant i fast eiendom)”. Hypotekloven trådte i kraft 16. juli 1998. I dag regnes panteloven (1992) for å være utdatert. Loven inneholder imidlertid bestemmelser som kommer til anvendelse der pantet det er tale om er et verdipapir. Panteloven (1992) vil med andre ord ikke gjøre seg gjeldende hva angår fast eiendom.

Hypotekloven både gjentar bestemmelser i Sivillovboken om pant og gir flere tilleggsbestemmelser som ivaretar spesielle hensyn for pantsettelse av fast eiendom.<sup>48</sup>

---

<sup>47</sup> Jf. Harald Irgens-Jensen, Utsnitt av kreditorvernet i russisk rett, *Tidsskrift for rettsvitenskap*, 2000 s. 881-988, på s. 980.

<sup>48</sup> Slik O.N. Sadikov, *Grazhdanskoe pravo*, Bind II, Moskva 2006, s. 407.



I følge Sivillovboken art. 334(2) går spesiallovgivningen i hypotekloven foran de generelle reglene i Sivillovboken om pant.<sup>49</sup> Det samme gjelder også etter prinsippene om *lex posteriori* og *lex specialis*.

### 2.3.2 Rettspraksis

Høyesterett og Øverste arbitrasjedomstol utarbeider tre typer avgjørelser. For det første er det avgjørelser i konkrete saker som er vanlig i alle land. Videre er det informasjonsbrev om hvordan, etter domstolens oppfatning, ulike spørsmål skal løses. For pant i fast eiendom er det kun utarbeidet ett informasjonsbrev om ulike problemstillinger innenfor rettsområdet.<sup>50</sup> For det tredje er det tolkningsuttalelser som båndlegger praksisen til de lavere domstolene.

Rettspraksis er ikke en formell rettskilde i Russland. Den rettskildemessige statusen til rettspraksis er imidlertid på gli og flere utøvende jurister anerkjenner plenumsdommer fra Høyesterett som rettskilde.<sup>51</sup>

Næringseiendom faller hovedsakelig under arbitrasjedomstolens jurisdiksjon fordi det som regel vil være tale om tvister mellom selskaper. Det er denne domstolen det henvises til dersom ikke annet nevnes særskilt.

### 2.3.3 Andre rettskilder

Internasjonale avtaler og generelt anerkjente folkerettslige regler er en integrert del av russisk rett, jf. Konstitusjonen art. 15(4). Samme sted slås det også fast at internasjonale avtaler vedtatt av Russland har forrang foran nasjonale lover ved motstrid.<sup>52</sup>

Forarbeider er ikke en rettskilde innenfor russisk jus, i følge oppregningen i Sivillovboken. Det finnes imidlertid lovforslag og dokumenter som benyttes ved myndighetenes lovforberedelse, men generelt er lovforarbeider lite tilgjengelig. Ved

---

<sup>49</sup> Slik O.N. Sadikov, *Grazhdanskoe pravo*, Bind II, Moskva 2006, s. 407.

<sup>50</sup> Fra 28. Januar 2005 Nr. 90.

<sup>51</sup> Jf. William E. Butler, *Russian Law*, Oxford 2003, s. 94.

<sup>52</sup> Slik også William E. Butler, *Russian Law*, Oxford 2003, s. 100.

en tilfældighet fikk jeg tilgang til et dokument som ble benyttet til utarbeidelsen av ny løsurepantelov<sup>53</sup> der prosessen så vidt har startet i skrivende stund. Denne typen dokumenter har ikke noen form for rettskildemessig verdi, men vil kunne sammenlignes med juridisk teori.<sup>54</sup>

Motstrid mellom rettsreglene unngås ved å benytte prinsippene om *lex posteriori*, *lex superior* og *lex specialis*.

## **2.4 Lovvalg og verneting**

Russisk rett kommer til anvendelse i saker som omhandler fast eiendom i Russland, jf. Sivillovboken 1213(2).

I insolvensloven art. 1(6) fremgår det at utenlandske domstolsavgjørelser som omhandler konkurs anerkjennes i tråd med internasjonale avtaler. Dersom denne typen avtaler ikke foreligger, anerkjennes domstolsavgjørelser etter prinsippet om gjensidighet (*vzaimnost*), dersom ikke annet fremkommer av føderal lov. Likevel vil utenlandske domstolsavgjørelser ha svært begrenset betydning for denne avhandlingens tema. Hvis et utenlandsk selskap som eier fast eiendom i Russland går konkurs, vil den utenlandske domstol uansett ikke kunne fatte beslutninger om tvangssalg av den faste eiendommen. Selskapets kreditorer vil i stedet være henvist til enkeltforfølgning mot den faste eiendom i Russland, og slike saker må føres for russiske domstoler.

Russland har vedtatt FN-konvensjonen av 10. juni 1958 om anerkjennelse og fullbyrdelse av utenlandske voldgiftsavgjørelser (New York-konvensjonen). Dermed kan utenlandske voldgiftsavgjørelser fullbyrdes i Russland. Det er derimot betydelig vanskeligere å få anerkjent vanlige utenlandske domstolsavgjørelser, fordi dette beror på hvorvidt det foreligger en bilateral avtale eller i følge prinsippet om gjensidighet

---

<sup>53</sup> Zalogovoe pravo: Zadatsji modernizatsii”. s. 17. Dokument utarbeidet til rundebordskonferanse 23.04.2008, ”Sovershenstvovanie zalogovogo prava: zalog dvizjimogo imusjestva i razvitie finansovogo rynka”.

<sup>54</sup> Jf. Harald Irgens-Jensen, Utsnitt av kreditorvernet i russisk rett, *Tidsskrift for rettsvitenskap*, 2000 s. 881-988, på s. 982.

(*vzaimnost*) mellom landene. Russland har imidlertid bilaterale avtaler med svært få land, hvor de fleste av disse er tidligere sovjetstater, samt Hellas, Italia og Spania.<sup>55</sup>

Russland har ikke ratifisert Lugano-konvensjonen, noe som medfører at denne ikke kan være grunnlag for anerkjennelse av rettsavgjørelser avsagt i for eksempel Norge.

### 2.4.1 Valg av domstol

Ved begjæring om tvangsdekning føres saken ved domstolen på det stedet hvor den faste eiendommen befinner seg. Det følger av hypotekloven art. 52 at reglene om jurisdiksjon og domstolskompetanse fremgår av den prosessuelle lovgivningen. Av art. 38(1) i arbitrasjeprosesslovboken<sup>56</sup> fremgår domstolenes jurisdiksjon i saker som omhandler fast eiendom. Slike saker føres av domstolen på det stedet hvor den faste eiendommen befinner seg. Regelen er preseptorisk og kan derfor ikke endres ved avtale.

Voldgiftsdomstol kan også benyttes. I følge art. 4(6) i arbitrasjeprosesslovboken kan partene be retten avgjøre om saken kan overføres til voldgiftsdomstol, dersom ikke annet fremgår av føderal lov. For at dette skal kunne avgjøres er det to vilkår som må være oppfylt. For det første må tvisten springe ut fra privatrettslige forhold og for det andre må dette avgjøres før førsteinstansdomstolen tar saken inn til behandling.<sup>57</sup> I Russland reguleres dette av loven om voldgiftsdomstoler i den russiske føderasjon.<sup>58</sup>

## 3 Stiftelse av panterettighet

### 3.1 Innledning

Jeg skal nå gå over til å redegjøre for etablering av en panterettighet. Sentralt i denne sammenhengen er blant annet formkravet som er knyttet til panteavtalen.

---

<sup>55</sup> Jf. Russian Federation i: *Cross-border insolvency*, s. 173, [http://www.insol.org/pdf/cross\\_pdfs/Russian%20Federation.pdf](http://www.insol.org/pdf/cross_pdfs/Russian%20Federation.pdf) 20.04.2008 og William E. Butler, *Russian Law*, Oxford 2003, s. 211.

<sup>56</sup> Lovens russiske navn er "Arbitraznij protsesualnyj kodeks", 24. juli 2002 N 95-FZ.

<sup>57</sup> Slik Olga Popova, *Zalog i ipoteka*, Moskva 2006, s. 190-191.

<sup>58</sup> Lovens russiske navn er "O tretejskikh sudakh v Rossijskoj Federatsii", 24. juli 2002 Nr. 102-FZ.

### 3.2 *Formkrav*

Det er flere vilkår som må være oppfylt for at en panteavtale skal tjene som grunnlag for et gyldig stiftet pant etter russisk rett. Hypotekloven art. 8 slår fast at ved inngåelse av en panteavtale gjelder Sivillovbokens generelle regler og hypoteklovens spesielle regler om avtaleslutning. Reglene fremkommer i Sivillovboken kapittel 9, artiklene 420-453 og videre de generelle reglene om obligasjonsrett i artiklene 307-419 og i hypotekloven kapittel 2.

Det er kun én bestemmelse i hypotekloven om avtaleslutning, og det er kravet om at avtalen må registreres for å være gyldig. Registreringskravet innebærer at avtalen trer i kraft fra tidspunktet for registrering, jf. hypotekloven art. 10(2). Bestemmelsene i Sivillovboken som regulerer en avtales ikrafttredelse har således ikke praktisk betydning ved avtale om pant i fast eiendom.<sup>59</sup>

Det er fem vilkår for at formkravene for panteavtale skal være oppfylt, i tillegg til at pantekravets størrelse og oppfyllestidspunktet for det underliggende kravet må fremgå, jf. artikkel 9(1), samt at avtalen må være skriftlig, jf. art. 339(2) i Sivillovboken og art. 10(2) i hypotekloven.

Det første vilkåret er at pantet må identifiseres tilstrekkelig i panteavtalen slik at panterettigheten kan registreres i det russiske tinglysningsregisteret, EGRP, jf. hypotekloven art. 9(2).<sup>60</sup> Dermed unngår man at det oppstår grunnlag for forsinkelse med et eventuelt påfølgende avslag fra registerførers side. Panteobjektets registreringsnummer som fremkommer av EGRP må fremgå. Nummeret består av ett nummer tilhørende grunnen under bygget og ett nummer som tilhører bygget. Videre må opplysninger om hvilken type panteobjekt det er tale om (bygning, landområde og

---

<sup>59</sup> Se Vitalij Ziuzin og Andrej Korolev, *Kommentarij k federalnomu zakonu "Ob ipoteke (zaloge nedvizjivosti)" ot 16 ijulja 1998 G. N 102-FZ*, Justitsinform 2005 om art. 8.

<sup>60</sup> Se mer om EGRP i avsnitt 3.6.

så videre) og stedlig plassering (adresse) fremkomme.<sup>61</sup> Dersom det er tale om flere panteobjekter, må det oppgis opplysninger om samtlige.<sup>62</sup>

Det andre vilkåret er at det må opplyses i panteavtalen om hvilken rettighet pantsetter har i panteobjektet.<sup>63</sup> Vanligvis er det tale om eierrettighet i bygget, og leie- eller leierettighet i grunnen under bygget. Ved pantsettelse av leierettighet må leieavtalens varighet oppgis.

Privatisering av landområder og grunn under bygg er ulikt regulert innenfor de forskjellige føderasjonssubjektene i Russland. I Moskva er det eksempelvis gjennomført svært liten grad av privatisering av grunnen, og dermed er det meste av landområdet innenfor Moskvas grenser fortsatt i føderale eller lokale myndigheters eie. Det meste eies av Moskva by, som leier grunnen ut til private under særskilte leieavtaler med en varighet på opptil 49 år og særlige regler om rett til forlengelse av leieforholdet for den som eier bygg over grunnen. I St. Petersburg er situasjonene en annen og større deler av byen er privatisert. I de områder hvor grunnen fortsatt er i offentlig eie, og private således kun har leierettigheter til grunnen, vil det være leierettighetene til grunnen under bygg som blir panteobjekt (i tillegg til selve bygningene). Byplanlegging og forvaltning forenkles og taler for at privatisering utføres i sakte tempo.

Det tredje vilkåret er at pantets verdi må fremkomme av panteavtalen. Det er opp til partene å avtale verdifastsettelsen, jf. hypotekloven art. 9(1). Verdifastsettelsen kan være basert på markedsverdi av pantet eller være en verdi fastsatt av partene.

I en sak omtalt i et informasjonsbrev fra øverste arbitrasjedomstol, hadde partene oppgitt tre ulike verdier for panteobjektet i panteavtalen. Øverste arbitrasjedomstol uttalte i den forbindelse at det ikke var grunnlag for å anse avtalen som ikke inngått dersom det var mulig etter en fortolkning av avtalen å fastsette hvilken verdi som partene hadde fastsatt for panteobjektet.<sup>64</sup> I avtalen kan det være oppgitt flere ulike verdier, slik som eksempelvis takst fra en uavhengig takstmann, teknisk takst fra Byrådet for teknisk inventering, panteobjektets panteverdi o.l. I den omtalte saken var

---

<sup>61</sup> Jf. Olga Popova, *Zalog i ipoteka*, Moskva 2006, s. 132-134.

<sup>62</sup> Se Vitalij Ziuzin og Andrej Korolev, *Kommentarij k federalnomu zakonu "Ob ipoteke (zaloge nedvizjivosti)" ot 16 ijulja 1998 G. N 102-FZ*, Justitsinform 2005 om art. 9, pkt. 2.

<sup>63</sup> Se Vitalij Ziuzin og Andrej Korolev, *Kommentarij k federalnomu zakonu "Ob ipoteke (zaloge nedvizjivosti)" ot 16 ijulja 1998 G. N 102-FZ*, Justitsinform 2005 om art. 9, pkt. 2.

<sup>64</sup> Jf. Informasjonsbrev fra Øverste arbitrasjedomstol, 28. januar 2005, N 90, pkt. 19.

taksten fastsatt av takstmannen kun av anbefalt karakter og kunne dermed ikke være bestemmende for verdifastsettelsen partene hadde avtalt seg i mellom, jf. takseringsloven art. 12.

I følge hypotekloven art. 9(3) og 67(2), må verdien av et landareal fastsettes av en uavhengig takstmann.

Et problem ved denne praksisen er at det alltid er mulig å sette spørsmålstegn ved noens uavhengighet, og det kan derfor oppstå rom for manipulering ved verdifastsettelsen av panteobjektet. I en artikkel i den russiske utgaven av tidsskriftet ”Forbes” fra februar 2008, fremheves hvordan en eier av panteobjektet og den ”uavhengige” takstmannen kan gå sammen, og ved ulovlig avtale fastsette taksten på panteobjektet høyere enn hva den egentlige verdien er. Dette innebærer en fare for panthaver. En annen variant er at selger, kjøper og takstmann går sammen for å føre låneinstitusjonen bak lyset. Panteobjektet vil på denne måten kunne belånes ”over pipa”, og panthaveren (låneinstitusjonen) får i realiteten dårligere sikkerhet enn det som fremgår av takstdokumentene. Det hevdes også i samme artikkel at det i flere byer nærmest er umulig å benytte seg av avtalepant fordi eiendomsmeglere, takstmenn – og i enkelte tilfeller også bankfolk – allierer seg med hverandre.<sup>65</sup>

En endringslov til takseringsloven ble vedtatt 27.6.2006.<sup>66</sup> Her fremgår det at alle takstmenn skal være medlem av en organisasjon som utarbeider standarder for deres arbeide og som kan dekke tap opptil på 600 000 rubler (NOK kr 150 000) påført av takstmann, jf. takseringsloven art. 24(8) siste setning. Dagens eiendomspriser i Russland tatt i betraktning, er denne summen imidlertid ikke tilfredsstillende høy. For å få dekket et tap på denne måten, er det et vilkår etter loven at takstmannen må finnes skyldig av retten. Å vinne frem med en slik sak kan bli tilnærmet umulig, ettersom det kan være svært vanskelig å bevise forsettelig hos takstmannen. Det er heller ikke krav til takstmannen at han skal kontrollere at takstobjektet faktisk

---

<sup>65</sup> Jf. ”Domushniki”, *Forbes*, februar 2008, russisk utg., s.52-54 (s. 52).

<sup>66</sup> Det russiske navnet på takseringsloven er ”Ob otsenotsjnoi dejatelnosti” 28. juli 1998 N 135-FZ.

eksisterer. Arbeidet kan lovlig gjøres bare på grunnlag av fotografier og dokumenter.<sup>67</sup>

Bankene på sin side setter inn tiltak for å dobbeltsjekke eiendomstakster. I tvilstilfeller kan eksempelvis ny prisfastsettelse gjennomføres ved hjelp av egen takstmann, ved at banken velger lavere belåningsgrad, eller at den setter ned taksten for å være på den sikre siden.<sup>68</sup> Banker har også gjerne egne takstmenn. Også bankenes egenerfaring med det konkrete pantets verdifastsettelse vil telle med i verdivurderingen.<sup>69</sup>

Det fjerde vilkåret er at det underliggende kravet må oppgis i panteavtalen med sum og stiftelsesgrunnlag, samt dato for oppfyllelse av forpliktelsen i følge art. 9(4). Dersom summen ikke er fastsatt ved registrering av panteavtalen, må prosedyren og andre nødvendige vilkår for fastsettelse av denne summen fremgå av panteavtalen, jf. siste setning i hypotekloven art. 9(4). I følge denne bestemmelsen kan det dermed være mulighet for å pantsikre fremtidige og/eller betingede krav (krav som oppstår på visse betingelser). Lovens ordlyd er imidlertid ikke klar på dette punktet, og stillingen er dermed noe usikker i forhold til dette spørsmålet.<sup>70</sup>

Dersom noen av de nevnte opplysningene, jf. art. 9, ikke er oppgitt i panteavtalen, kan avtalen ikke registreres som en panteavtale, jf. art. 10(1) andre setning. Som panteavtale vil avtalen dermed være ugyldig, jf. Sivillovboken art. 432. Avtalen kan likevel være en gyldig avtale i andre henseender, det vil si at den kan stifte rettigheter og plikter for partene, men vil da ikke fylle funksjonen til en panteavtale ved å gi kreditor en særlig rett til dekning.

Det femte og siste vilkåret er at panteavtalen må registreres i EGRP for at den skal tre i kraft, jf. hypotekloven art. 10(2).<sup>71</sup> Den samme bestemmelsen fremgår i

---

<sup>67</sup> Jf. ”Domushniki”, *Forbes*, februar 2008, russisk utg., s.52-54 (s. 54).

<sup>68</sup> Jf. ”Domushniki”, *Forbes*, februar 2008, russisk utg., s.52-54 (s. 54).

<sup>69</sup> Jf. opplysninger fra Bjørn Celius, DnB NOR, 29.04.08.

<sup>70</sup> Se Jan-Hendrik Röver, *Secured Lending in Eastern Europe*, Oxford 2007, s. 135.

<sup>71</sup> Se mer om EGRP i avsnitt 3.6.

Sivillovboken art. 433(3). Fra dette tidspunktet inntretr rettsvirkningene av avtalen.<sup>72</sup> Registreringen av avtalen danner også grunnlaget for innføring av rettigheten i registeret som en heftelse på den faste eiendommen, jf. art. 11(2). Dersom den pantesikrede forpliktelsen oppstår *etter* at panteavtalen er registrert i EGRP, vil panthavers rettighet i følge panteavtalen oppstå samtidig som forpliktelsen oppstår, jf. art. 11(3).<sup>73</sup>

### **3.3 Forholdet til eksisterende rettigheter i pantet**

Før registrering av panterettigheten pantsetter er forpliktet til å varsle panthaver om tredjemenns rettigheter i pantet, jf. art. 12 i hypotekloven. Pantsetter skal ha opplyst panthaver skriftlig om alle kjente rettigheter, eksempelvis leierettigheter, servitutter eller eksisterende panterettigheter, i besittelse av tredjemenn. Ved mislighold fra pantsetters side vil panthaver kunne kreve oppfyllelse av kravet før forfall<sup>74</sup> eller endring av vilkårene i panteavtalen etter vanlige sivilrettslige prinsipper.<sup>75</sup>

### **3.4 Hva kan pantsettes?**

All fast eiendom, jf. Sivillovboken art. 130(1), kan pantsettes i følge hypotekloven art. 5. Det som defineres som "fast eiendom" er blant annet bygninger, landområder og bygg under oppføring, jf. bestemmelsens første setning. Hvilke regler i hypotekloven som kommer til anvendelse avhenger av hva som anses som hovedobjektet, eksempelvis grunnen eller bygningen.<sup>76</sup>

Pantsettelse av fast eiendom er kun tillatt i samsvar med vilkår og i den grad eiendommen er omsettelig i henhold til føderal lovgivning, jf. art. 1(4) i

---

<sup>72</sup> Jf. Tamara Abova og Aleksandr Kabalkin (red.), *Kommentarij k Grazhdanskomu kodeksu Rossijskoj federatsii, tsjasti pervoi*, 3. utg, Moskva 2007, s. 995.

<sup>73</sup> Se Vitalij Ziuzin og Andrej Korolev, *Kommentarij k federalnomu zakonu "Ob ipoteke (zaloge nedvizjivosti)" ot 16 ijulja 1998 G. N 102-FZ*, Justitsinform 2005 om art. 11.

<sup>74</sup> Se mer om førtidig oppfyllelse av panteavtale i avsnitt 5.2.1.

<sup>75</sup> Slik Vitalij Ziuzin og Andrej Korolev, *Kommentarij k federalnomu zakonu "Ob ipoteke (zaloge nedvizjivosti)" ot 16 ijulja 1998 G. N 102-FZ*, Justitsinform 2005 om art. 12.

<sup>76</sup> Slik Vitalij Ziuzin og Andrej Korolev, *Kommentarij k federalnomu zakonu "Ob ipoteke (zaloge nedvizjivosti)" ot 16 ijulja 1998 G. N 102-FZ*, Justitsinform 2005 om art. 64.



hypotekloven.<sup>77</sup> Det skal fremgå eksplisitt av lov dersom en fast eiendom ikke kan omsettes. Fast eiendom som ikke er omsettelig fremkommer eksempelvis i landlovboken art. 27. Dette omfatter blant annet nasjonalparker, bygninger som tilhører forsvaret på permanent basis, militære og sivile kirkegårder. Andre typer fast eiendom som har begrenset omsetning, er eksempelvis landområder med jordbruksformål.<sup>78</sup> Det er heller ikke adgang til å pantsette fast eiendom som det ikke kan begjæres tvangsdekning i, dersom det ved føderal lov er bestemt at den aktuelle eiendommen skal privatiseres, eller dersom det ved føderal lov er bestemt at privatisering av eiendommen er forbudt, jf. hypotekloven art. 6(2). Dersom disse er unntatt fra omsetning, skal dette eksplisitt fremgå av lov.<sup>79</sup>

En bygning og grunnen under kan, som allerede nevnt, ha ulike eiere. En bygning kan imidlertid kun pantsettes dersom eie- eller leierettighetene til grunnen under bygningen pantsettes samtidig, jf. Sivillovboken art. 340(3) og panteloven art. 69(2).<sup>80</sup> Det fremgår videre av bestemmelsen i Sivillovboken at hele eller en tilstrekkelig stor nok del av grunnen må pantsettes for å sikre tilgang til bygget på en hensiktsmessig måte. Dersom det er tale om leierettigheter i grunnen under bygget, gjelder de samme reglene.

Ved pantsettelse av landområde er hovedregelen at pantsettelsen også vil omfatte eksisterende bygninger eller bygninger under oppføring, jf. hypotekloven art. 64(1) og Sivillovboken art. 340(4). Denne regelen gjenspeiler en bestemmelse som også er vanlig i andre lands rettssystemer.<sup>81</sup> Et landområde kan dessuten pantsettes alene, jf. hypotekloven art. 64(1).

Hvis panteavtalen ikke inneholder opplysninger om pantsettelse av bygninger sammen med grunnen, beholder pantsetteren ved en eventuell realisering av grunnen

---

<sup>77</sup> Slik Vitalij Ziuzin og Andrej Korolev, *Kommentarij k federalnomu zakonu "Ob ipoteke (zaloge nedvizjivosti)" ot 16 ijulja 1998 G. N 102-FZ*, Justitsinform 2005 om art. 1(4).

<sup>78</sup> Se mer om jordbruksområder i avsnitt 2.2.2.

<sup>79</sup> Jf. Vitalij Ziuzin og Andrej Korolev, *Kommentarij k federalnomu zakonu "Ob ipoteke (zaloge nedvizjivosti)" ot 16 ijulja 1998 G. N 102-FZ*, Justitsinform 2005 om art. 1(4).

<sup>80</sup> Slik Vitalij Ziuzin og Andrej Korolev, *Kommentarij k federalnomu zakonu "Ob ipoteke (zaloge nedvizjivosti)" ot 16 ijulja 1998 G. N 102-FZ*, Justitsinform 2005 om art. 69.

<sup>81</sup> Slik Vitalij Ziuzin og Andrej Korolev, *Kommentarij k federalnomu zakonu "Ob ipoteke (zaloge nedvizjivosti)" ot 16 ijulja 1998 G. N 102-FZ*, Justitsinform 2005 om art. 64.

den rett han tidligere har hatt til bygningen over grunnen, jf. art. 64(1) andre ledd. Pantsetteren vil dessuten få bruksrett i form av en servitutt på landområdet, hvilket er nødvendig for bruk av bygningen. Partene avtaler vilkårene for en slik bruksrett etter realiseringen. Domstolen avgjør saken dersom partene ikke oppnår enighet.<sup>82</sup>

Dersom bygningene på det pantsatte landområde tilhører tredjeperson, vil ikke panterettigheten omfatte bygningene. Sivillovbokens art. 340(5) slår fast at i tilfelle realisering av panterettigheten i landområdet, vil pantsetters plikter og rettigheter overfor eieren av bygningene også overføres til ny eier.

Videre kan bygg under oppføring pantsettes. Sivillovboken art. 340(6) tillater stiftelse av panterettighet i eiendomsrettigheter pantsetteren kommer til å tilegne seg i fremtiden. Denne regelen omfatter flere typer panteobjekter, men først og fremst er regelen viktig fordi den muliggjør finansiering av byggeprosjekter. Det må fastsettes i panteavtalen at panteretten i bygg under oppføring utvides gradvis i tråd med oppføringen av bygningen.<sup>83</sup>

Leierettigheter kan pantsettes dersom utleiers samtykke foreligger, og dersom ikke annet fremgår av føderal lov eller leiekontrakten, jf. hypotekloven art. 6(4). Dette taler for at leietaker ved inngåelse av leieavtalen forsikrer seg om at det er tillatt å pantsette leierettighetene. For øvrig gjelder de samme reglene for pantsettelse av leierettigheter som for eierrettigheter dersom ikke annet fremkommer av avtale eller lov, jf. hypotekloven art. 5(5).

### **3.4.1 Hva omfattes av panterettigheten?**

Fast eiendom kan pantsettes sammen med sitt tilbehør og dette regnes til sammen som en helhet, dersom annet ikke avtales., jf. hypotekloven art. 5(3) og tilsvarende i Sivillovboken art. 135. Her fremgår det at tilbehør som er ment å tjene hovedgjenstanden og som er avhengig av denne for å oppnå sitt formål, følger hovedgjenstanden. Hovedgjenstanden er dermed regnet som et selvstendig objekt,

---

<sup>82</sup> Slik også Tamara Abova og Aleksandr Kabalkin (red.), *Kommentarij k Grazjdanskomu kodeksu Rossijskoj federatsii, tsjasti pervoi*, 3. utg, Moskva 2007, s. 861.

<sup>83</sup> Jf. Tamara Abova og Aleksandr Kabalkin (red.), *Kommentarij k Grazjdanskomu kodeksu Rossijskoj federatsii, tsjasti pervoi*, 3. utg, Moskva 2007, s. 861.

mens gjenstander som supplerer hovedgjenstanden anses som tilbehør. Det avgjørende skillet ligger i at tilbehøret ikke pantsettes direkte, men i kraft av tilhørigheten til hovedgjenstanden.<sup>84</sup>

Til sammenligning gjelder det også en deklarasjonsregel om hva panterettigheten omfatter innenfor norsk rett, jf. panteloven § 2-2. Tilbehør til næringseiendom defineres etter avhendingsloven § 3-5 og omfatter ”*varig innreiting som er særskilt tilpassa bygningen*”. Skoghøy nevner noen eksempler på tilbehør. Russisk teori nevnte ingen eksempler og ettersom at tilbehøret både er avhengig av og ment å tjene hovedgjenstanden for å oppnå sitt formål, kan det antas at følgende eksempler har overføringsverdi til russisk rett. Eksempler er således faste anlegg og installasjoner for oppvarming, faste elektriske installasjoner, faste antenner, faste gulvtepper, dobbeltvinduer, innebygde kjøkkenapparater og – maskiner.<sup>85</sup>

Det kan dessuten være ulike eiere for hovedgjenstand og tilbehør. Panterettighet kan stiftes i tilbehør uavhengig av hovedgjenstanden og det samme gjelder også omvendt. Det er imidlertid ikke i alle tilfeller noe klart svar på hva som regnes som henholdsvis hovedgjenstand og tilbehør. Derfor vil det være viktig å avtale hva som inngår i de to kategoriene. Det er juridisk uenighet om hva som er kvalifiserende for å tilhøre den ene eller den andre gruppen.<sup>86</sup>

Videre utvides panterettigheten til å omfatte alle gjenstander som tilføres pantet og som ikke kan fjernes (*neotdelimye ulutsjenija*), dersom ikke annet følger av avtale eller hypotekloven, jf. hypotekloven art. 6(6). Regelen ble innført ved endringslov fra 30. desember 2004 og tilsvarer regelen i Sivillovboken art. 245. Dette tilsier at en panterettighet utvides til å dekke alle forbedringer av panteobjektet, som er av ”udelelig” karakter. Det er imidlertid vanskelig å si noe om fra hvilket tidspunkt

---

<sup>84</sup> Se Vitalij Ziuzin og Andrej Korolev, *Kommentarij k federalnomu zakonu "Ob ipoteke (zaloge nedvizjimosti)" ot 16 ijulja 1998 G. N 102-FZ*, Justitsinform 2005 om art. 5(3).

<sup>85</sup> Jf. Skoghøy, Jens Edvin A., *Panteloven, kommentarutg.*, 2. utg., Oslo 2003, s. 190-194.

<sup>86</sup> Jf. Tamara Abova og Aleksandr Kabalkin (red.), *Kommentarij k Grazhdanskomu kodeksu Rossijskoj federatsii, tsjasti pervoi*, 3. utg, Moskva 2007, s. 392-393.

forbedringer blir del av panteobjektet. Man kan imidlertid avtale seg bort fra at panterettigheten skal omfatte forbedringer som utføres på pantegjenstanden.<sup>87</sup>

Dertil kommer det at en gjenstand som ikke kan skilles fra en annen uten å endre den opprinnelige gjenstandens karakter, ikke kan pantsettes separat, jf. hypotekloven art. 5(4). I praksis er det ofte spørsmål om hvorvidt en del av en bygning kan pantsettes. For å ta rede på dette spørsmålet må det klarlegges hvorvidt den aktuelle delen for pantsettelse kan registreres som en egen enhet i EGRP,<sup>88</sup> samt fremgangsmåten for ”seksjonering” av bygninger.<sup>89</sup>

### 3.5 Hvem kan pantsette?

Pantsetter kan enten være debitor for pengekravet, eller være en tredjeperson som ikke er deltager i det underliggende forhold, men bare stiller pantet til disposisjon, jf. Sivillovboken art. 335(1) og hypotekloven art. 1(1) andre ledd.

Av Sivillovboken art. 335 og i hypotekloven art. 6(1) fremgår det videre at pantsetter selv kan ha eierrettigheter, leierettigheter eller andre rettigheter i panteobjektet. Dersom det er tale om andre rettigheter enn eierrettigheter, må samtykke fra eier foreligge. Pantsettelse av de ulike typene rettigheter tillates bare dersom ikke annet fremgår av lov eller avtale, jf. Sivillovboken art. 335(3) andre ledd.

Dersom fast eiendom befinner seg i sameie, vil det enten være tale om andelseie (*dolevaja sobstvennost*) eller sameie uten fastsatte andeler (*sovmestnaja sobstvennost*).<sup>90</sup> Som hovedregel er det tale om sameie i form av fastsatte andeler (andelseie), jf. hypotekloven art. 7(2). Én enkelt eier kan ved denne typen sameie pantsette sin andel uten samtykke fra resten av eierne. Ved realisering av panterettighet i andel av sameie, vil Sivillovboken art. 250 og 255 komme til anvendelse, jf. hypotekloven art. 7(2) andre ledd. I følge art. 250 i Sivillovboken har

---

<sup>87</sup> Slik Vitalij Ziuzin og Andrej Korolev, *Kommentarij k federalnomu zakonu "Ob ipoteke (zaloge nedvizjivosti)" ot 16 ijulja 1998 G. N 102-FZ*, Justitsinform 2005 om art. 6(6).

<sup>88</sup> Se mer om EGRP i avsnitt 3.6

<sup>89</sup> Vitalij Ziuzin og Andrej Korolev, *Kommentarij k federalnomu zakonu "Ob ipoteke (zaloge nedvizjivosti)" ot 16 ijulja 1998 G. N 102-FZ*, Justitsinform 2005 om art. 5(4).

<sup>90</sup> Vitalij Ziuzin og Andrej Korolev, *Kommentarij k federalnomu zakonu "Ob ipoteke (zaloge nedvizjivosti)" ot 16 ijulja 1998 G. N 102-FZ*, Justitsinform 2005 om art. 7.

de andre eierne forkjøpsrett på vanlige vilkår, bortsett fra at salget ikke behøver å skje ved offentlig auksjon.<sup>91</sup>

Sameie uten fastsatte eierandeler, kan eksempelvis benyttes av ektefeller, eller ved gårdsdrift, jf. Sivillovboken art. 256 og 257. Eierformen reguleres av Sivillovboken art. 254. Det kreves skriftlig samtykke fra alle eierne for at eiendommen skal kunne pantsettes, jf. hypotekloven art. 7(1).

Pantsetter kan enten være en juridisk person eller en fysisk person over atten år.<sup>92</sup>

### 3.5.1 Juridisk person som pantsetter

Det er vanlig at russiske selskaper har adgang til pantsettelse. Russisk selskapsrett har mange likhetstrekk med norsk selskapsrett. Det er tre ulike selskapsfomer med begrenset ansvar. Det første er åpent aksjeselskap (*otkrytoe aktsionernoe obsjestvo*) forkortet ”OAO” som hovedsakelig tilsvarende det norske allmennaksjeselskapet. Videre er det lukket aksjeselskap (*zakrytoe aktsionernoe obsjestvo*), forkortet ”ZAO”, som i noen grad samsvarer med aksjeselskap i norsk rett. Begge disse reguleres av loven om aksjeselskap.<sup>93</sup> Til sist er det selskap med begrenset ansvar, (*obsjestvo s ograntsjennoj otvetstvennostju*), forkortet ”OOO”. Sistnevnte har ikke noe tilsvarende skapning innenfor norsk rett, men ligner på amerikanske LLC-selskaper. ”OOO”-selskaper reguleres av loven om selskap med begrenset ansvar.<sup>94</sup>

Eiere av aksjer i åpne aksjeselskaper har fri adgang til å overdra aksjer, mens i lukkede aksjeselskaper er adgangen begrenset og de andre aksjeeierne har forkjøpsrett ved salg. Antallet aksjeeiere kan ikke overskride femti i lukkede aksjeselskaper, mens det derimot kan være et ubegrenset antall aksjeeiere i åpne selskaper. Art. 78 og 79

---

<sup>91</sup> Slik Vitalij Ziuzin og Andrej Korolev, *Kommentarij k federalnomu zakonu "Ob ipoteke (zaloge nedvizjivosti)" ot 16 ijulja 1998 G. N 102-FZ*, Justitsinform 2005 om art. 7.

<sup>92</sup> Jf. Tamara Abova og Aleksandr Kabalkin (red.), *Kommentarij k Grazjdanskomu kodeksu Rossijskoj federatsii, tsjasti pervoi*, 3. utg, Moskva 2007 s. 849-851.

<sup>93</sup> Loven heter ”Ob aktsionernykh obsjestvakh”, N 208-fz, 26. desember 1995.

<sup>94</sup> Lovens russiske navn er ”Ob obsjestvakh s ograntsjennoj otvetstvennostju”, 8. februar 1998 N 14-FZ.

regulerer fremgangsmåten for inngåelse av større avtaler på vegne av disse selskapsformene.<sup>95</sup>

Dersom mer enn 25 prosent av aktiva beregnet av siste innrapporterte regnskap skal pantsettes, kreves godkjenning fra styret eller generalforsamling, jf. art. 79 i følge loven om aksjeselskap. Dersom det er tale om pantsettelse av mer enn femti prosent av aktiva, kreves tre fjerdedelers flertall fra generalforsamlingen, jf. art. 79(3). Videre må avtalens parter, pris og andre materielle vilkår fastsettes, jf. art. 79(4). Videre må personen med fullmakt til å gjennomføre pantsettelsen dokumenteres og det må fremgå av vedtektene i selskapet at den som signerer på vegne av pantsetter har signaturrett. Signaturrekten tilligger daglig leder, og hvem som er daglig leder skal fremgå av selskapsregisteret (EGRJUL). I Russland kreves det på generell basis i større grad formelle fullmakter, sammenlignet med det norske rettssystemet hvor dette ikke er påkrevd på samme måte.

### **3.6 Om tinglysningssystemet**

Eiendomsrettigheter og andre rettigheter i fast eiendom skal registreres, jf. Sivillovboken art. 131(1). Loven om registrering av rettigheter i fast eiendom og avtaler om disse<sup>96</sup> (heretter ”registerloven”) regulerer registeret som innehar opplysninger om fast eiendom, EGRP. Registerloven ble imidlertid ikke vedtatt før tre år etter at den første delen av Sivillovboken trådte i kraft, hvor man finner reglene om registrering.<sup>97</sup>

Registrering av panteavtalen skjer hos et administrativt organ som kalles Den føderale registreringstjenesten, jf. panteloven art. 11(1).<sup>98</sup> Dette organet administrerer ”Det statlige enhetsregisteret for rettigheter i fast eiendom og overføring av disse” (*Jedinyj gosudarstvennyj rejestr prav na nedvizjimoje imusjestvo i sdelok s nim*)(EGRP)<sup>99</sup>.

Registeret sikrer lik praksis i hele føderasjonen, selv om registrering skjer på regionalt

---

<sup>95</sup> Se William Butler, *Russian Law*, 2. utg., Oxford 2003, s. 448-455.

<sup>96</sup> Lovens henvisning ”O gosudarstvennoj prav na nedvizjimoe imusjestvo i sdelok s nim, 21. juli 1997 N 122-FZ.

<sup>97</sup> Slik Vadim A. Aleksejev, *Nedvizjimoe imusjestvo*, Moskva 2007, s. 17.

<sup>98</sup> Slik Vitalij Ziuzin og Andrej Korolev, *Kommentarij k federalnomu zakonu ”Ob ipoteke (zaloge nedvizjimosti)” ot 16 ijulja 1998 G. N 102-FZ*, Justitsinform 2005 om art. 11.

<sup>99</sup> For mer info se [www.rosregistr.ru](http://www.rosregistr.ru)

plan der hvor det pantsatte objektet er, jf. Sivillovboken art. 43(2) og registerloven art. 2(2). Stedet hvor den faste eiendommen befinner seg er dermed avgjørende for hvor registreringen utføres, jf. hypotekloven art. 19(2) og registerloven art. 2(2).<sup>100</sup>

Begrensninger, stiftelse, endring og opphør av rettigheter i fast eiendom er gjenstand for registrering. Rettighetene som kan registreres er eiendomsrettigheter, livslang arvelig bruksrett (*pravo pozjiznennogo nasledujemogo vladenija*), rett til permanent bruk, panterettigheter og servitutter. Også andre typer rettigheter som følger av Sivillovboken og andre lover kan registreres. Leiekontrakter skal også registreres. Registrering i EGRP er det eneste beviset for eksistensen av en registrert rettighet, jf. art. 2(1) andre ledd i registerloven.<sup>101</sup>

Tinglysningssystemet er bygd opp i følge prinsipper som kan grupperes i materiellrettslige og formellrettslige prinsipper. De materiellrettslige prinsippene er grunnlaget for systemet, og ivaretar begrensninger, stiftelse, endring og opphør av rettigheter, mens de formellrettslige prinsippene er bestemmende for organiseringen av registreringssystemet. I det følgende gis en kort redegjørelse for de materiellrettslige og formellrettslige prinsippene i nevnte rekkefølge.<sup>102</sup>

Prinsippet om offentlig troverdighet (*publitsjnaja dostovernost*) går ut på at en person som i god tro stoler på opplysninger fra registeret kan bli rettighetsinnehaver selv om registerets opplysninger bygger på uriktige fakta. Formålet med dette prinsippet er å sikre omsetteligheten generelt og omsetning av fast eiendom spesielt. En person som i god tro stoler på informasjon fra registeret skal være beskyttet mot mulige innsigelser mot hans ervervede rettighet.<sup>103</sup> Prinsippet tilsvarer stort sett det man i norsk teori omtaler som registerets ”positive troverdighet” (det at man kan stole på opplysninger i et register).<sup>104</sup> I praksis har imidlertid registeret ingen troverdighet, noe som anses å være en sentral svakhet med registeret. En tredjepart kan ikke, selv om han er i god

---

<sup>100</sup> Slik Olga Popova: *Zalog i ipoteka*, Moskva 2006, s. 138.

<sup>101</sup> Slik Hiroshi Oda, *Russian Commercial Law*, 2. utg., Leiden/Boston 2007 s. 331.

<sup>102</sup> Jf. Oleg Skvortsov, *Sdelki s nedvizjnostio v kommertsjeskom oborote*, Moskva 2006, s. 142. Se også fremstillingen av prinsippene i Vadim A. Aleksejev, *Nedvizjimoe imusjestvo*, Moskva 2007, s. 56-90.

<sup>103</sup> Jf. Oleg Skvortsov, *Sdelki s nedvizjnostio v kommertsjeskom oborote*, Moskva 2006, s. 144.

<sup>104</sup> Jf. Kåre Lilleholt, *Godtruerverv og kreditorvern*, 3. utg., Oslo 1999, s. 140.

tro, stole på registrert data, men må selv kontrollere om disse er korrekte. Grunnen til dette er at det har vært mange og skiftende regler i forbindelse med privatiseringen av fast eiendom siden begynnelsen av 90-tallet. For å ivareta sin stilling, er det derfor viktig at tidligere eiendomsforhold til den faste eiendommen undersøkes nøye av pantsetter ved å kontrollere dokumentene i tidligere rettighetsoverganger. Det anbefales likevel at dette gjøres forsiktig for ikke å skape holdepunkter for tap av god tro.<sup>105</sup> Det er viktig å merke seg at en kan stole på fraværet av registrerte panterettigheter i registeret, siden en panterettighet ikke kan eksistere uten å være innført i registeret. Dette betyr at det russiske rettighetsregisteret EGRP har den type troverdighet som i norsk sammenheng gjerne omtales som registerets ”negative troverdighet”.<sup>106</sup>

Prinsippet om endring av innføringer i registeret (*ispravlenije registratsjonnoj zapisi*) innebærer at rettighetsinnehaveren har juridisk vern for å kreve at uriktige opplysninger om rettigheter i registeret endres. Prinsippet samsvarer imidlertid ikke helt med troverdighetsprinsippet. Prinsippene kan dermed ikke gjelde fullt ut samtidig siden troverdighetsprinsippet sikrer vern av en godtroende erververs rettigheter, og således utelukker muligheten for å frata erververen rettighetene.<sup>107</sup> Registerloven mangler imidlertid bestemmelser for å endre registreringer som materielt sett ikke er i samsvar med lov.<sup>108</sup> I følge art. 21(1) i registreringsloven skal tekniske feil rettes innen tre dager etter søknad, dersom det ikke er grunnlag for å anta at det foreligger fare for å krenke tredjepersoners rettigheter. I tilfelle en slik mulighet foreligger, må en avgjørelse om endring av opplysninger foretas av domstol, jf. art. 21(2) samme sted.<sup>109</sup>

Prinsippet om rettighetenes prioritet (*printsip starsjinstva prav*) avgjør konkurrerende rettigheters rekkefølge etter prinsippet om først i tid – best i rett. Hypotekloven art. 20(6) siste setning slår fast at panterettigheters rekkefølge bestemmes av datoen for innlevering av alle nødvendige dokumenter for gjennomføring av registrering til

---

<sup>105</sup> I følge opplysninger gitt av advokat Ivan Piskov, Moskva 25.2.2008.

<sup>106</sup> Jf. Kåre Lilleholt, *Godtruerverv og kreditorvern*, 3. utg., Oslo 1999, s. 140.

<sup>107</sup> Jf. Oleg Skvortsov, *Sdelki s nedvizjimostio v kommertsjeskom oborote*, Moskva 2006, s. 144.

<sup>108</sup> I følge opplysninger gitt av advokat Ivan Piskov, Moskva 25.2.2008.

<sup>109</sup> Slik Aleksandr Tkatsj (red.): *Kommentarij k federalnomu zakonu "O gosudarstvennoj registratsii prav na nedvizjimoe imusjestvo i sdelok s nim"*, 4. utg., Moskva 2007, s. 211.



EGRP. Dette tilsier at registerførereren er forpliktet til å kontrollere om det eksisterer tidligere registrerte rettigheter eller søknad om dette, ved innføring av rettigheter, jf. registerloven art. 9(3). Videre skal det kontrolleres om det er motstrid mellom ansøkte rettighet og allerede eksisterende rettigheter, jf. registerloven art. 13(1).<sup>110</sup>

Det første av de formellrettslige prinsippene er prinsippet om publisitet (*printsip publitsjonosti*) som går ut på at informasjon om registrerte rettigheter skal være åpent for alle. Dette fremgår av registerloven art. 7.<sup>111</sup> I følge Sivillovboken art. 131(4) ivaretas publisitet ved at enhver som henvender seg skal få ønsket informasjon om registrerte rettigheter. Videre i art. 26 første setning i hypotekloven slås det fast at registrerte panterettigheter er offentlige og at enhver har rett til å få informasjon om eksisterende panteheftelser på fast eiendom, samt å få attestert utskrift fra registeret. Hovedformålet med denne regelen er å få tilgang til opplysninger for å kunne få vite hva man skal forholde seg til. I siste setning går det frem at selve pantedokumentet imidlertid ikke er av offentlig karakter.

Fremgangsmåten for å få informasjon fra registeret er slått fast i en forskrift (*prikaz*) fra justisministeriet fra 2003.<sup>112</sup>

Av art. 24 i hypotekloven fremgår det videre at avgift for utskrift av opplysninger fra registeret skal betales én gang og følge føderal lovgivning om betaling av skatter og avgifter. I registerloven art. 11 fremgår det at det skal betales avgift i samsvar med skattelovgivningen. Av kapittel 25.3 i skattelovboken<sup>113</sup> fremgår det at avgiften kan betales kontant eller i bank, jf. art. 333.18(3), og kvittering mottas ved betaling. Det er videre fastsatt i et regjeringsdekret gjeldende fra 1. januar 2005<sup>114</sup> at kostnaden for å få informasjon om fast eiendom fra registeret er 300 rubler (ca. NOK 75) for juridiske personer, og 100 rubler (ca. NOK 25) for fysiske personer, jf. punkt 2 i dekretet.

---

<sup>110</sup> Jf. Oleg Skvortsov, *Sdelki s nedvizjimostio v kommertsjeskom oborote*, Moskva 2006, s. 145.

<sup>111</sup> Jf. Oleg Skvortsov, *Sdelki s nedvizjimostio v kommertsjeskom oborote*, Moskva 2006, s. 145-146.

<sup>112</sup> Se Instruksija o porjadke zapolnenija i vydatjsi svidetelstv o gosudarstvennoj registratsii prav na nedvizjimoe imusjetstvo i sdelok s nim i informatsii o zaregistrirovannikh pravakh, fra 18. desember 2003 N 226, offentliggjort i Biolleten Miniosta RF 2003 N 11.

<sup>113</sup> Lovbokens russiske navn er "Nalogovyj kodeks", 2. november 2004 N 127-FZ, trådte i kraft 1. januar 2005.

<sup>114</sup> Henvisning: SZ RF. 2004. Nr. 51. St. 5187.

Dersom ønskede opplysninger er lagret digitalt skal det ikke ta mer enn én arbeidsdag før dokumentene er klare, mens det ellers skal skje innen fem arbeidsdager.

Av skattelovboken art. 333.18(4) fremgår det at de samme avgiftene gjelder for utenlandske selskaper og utenlandske statsborgere. Det fremkommer imidlertid ingen informasjon om hvorvidt det er mulig å få tak i denne informasjonen fra utlandet. Trolig vil det være vanskelig gjennomførbart, slik at utlendinger i praksis er henvist til å innhente informasjon via russisk advokat eller selskaper som påtar seg å innhente opplysninger fra registeret.

Prinsippet om privat initiativ (*printsip tsjastnoj initsiativy*) innebærer at det kun er rettighetsinnehaveren av eiendomsrettigheter eller rettigheter i eiendom som kan få igangsatt prosedyren for å få registrert sine rettigheter. Videre er ikke rettighetsinnehaveren pliktig å registrere sine rettigheter. Imidlertid omfattes ikke de tilfeller der kjøper av en eiendom ikke ønsker å få overdratt eiendomsrettigheten. I slike tilfeller vil selgeren kunne få tvangsgjennomført registrering.<sup>115</sup>

Spesialitetsprinsippet (*printsip spetsialiteta*) går ut på at registrering av rettigheter fremstår etter hvilken type innføringer det er tale om for hvert eiendomsobjekt.<sup>116</sup> I norsk terminologi mener vi med ”spesialitetsprinsippet”, prinsippet som tilsier at et panteobjekt må være identifisert og at det må være angitt et bestemt beløp eller høyeste beløp for pantestammen.<sup>117</sup> Dette er et typisk eksempel på at formuleringer kan være gjenkjennelig innenfor et fremmed rettssystem, og at man dermed lett kan forledes til å tro at innholdet er det samme som man er vant til fra ens eget rettssystem.<sup>118</sup>

Legalitetsprinsippet (*printsip legaliteta*) innebærer at registreringsorganet er pålagt å kontrollere riktigheten av det rettslige grunnlaget for registreringen. Registerloven art. 9(3) inneholder en uttømmende liste over hva organet har kompetanse til å gjøre,

---

<sup>115</sup> Jf. Oleg Skvortsov, *Sdelki s nedvizjimostio v kommertsjeskom oborote*, Moskva 2006, s. 146.

<sup>116</sup> Jf. Oleg Skvortsov, *Sdelki s nedvizjimostio v kommertsjeskom oborote*, Moskva 2006, s. 146.

<sup>117</sup> Jf. Jon Gisle (red.), *Jusleksikon*, 2. utg., Oslo 2005, s. 273.

<sup>118</sup> Tilsvarende Giuditta Cordero Moss, ”Lovvalgsregler for internasjonale kontrakter”, *Tidsskrift for rettsvitenskap*, nr. 5 2007, s. 679-717 (s. 679).

deriblant myndighet til å kontrollere om søknaden er gyldig og om hvorvidt rettigheten eksisterer. Den praktiske siden av dette fremgår i art. 13(1) der regelen om prosedyren for innføring av registreringer er slått fast.<sup>119</sup>

### 3.6.1 Registreringsorganets ansvar for feil

Prinsippet om offentlige myndigheters erstatningsansvar for ikke-registrerte rettigheter i eiendom (*printsip otvetstvjennosti publitsnoj vlasti za nenadlezjasuju registratsiu prav na nedvizjinnost*) etablerer ansvar for feil som oppstår ved innføring av opplysninger i registeret. Det vil hovedsakelig være tale om erstatning for tap oppstått på grunn av uriktig innførte opplysninger.<sup>120</sup> Det er imidlertid et åpent spørsmål hvorvidt et slikt ansvar vil være mulig å benytte seg av, og hvordan dette fungerer i praksis.

Av hypotekloven art. 28 fremgår det at organet som har registrert eller skulle ha registrert en panteavtale, er forpliktet i følge Sivillovboken art. 16 og art. 31 i registerloven til å erstatte tap som er forårsaket av sine handlinger eller utelatelse av handlinger som ikke er i samsvar med lov. Ansaret gjelder ved ubegrunnet avslag av innføring av rettigheter i registeret eller retting av registrerte opplysninger, forsinkelse utover gitt frist for innføring i registeret, innføring av rettigheter eller andre feil som er i strid med føderal lovgivning eller overtredelse av krav i følge hypotekloven art. 22(3) eller utelatelse av å utstede pantedokument eller en kopi av denne. Videre gjelder det ved uriktig opphør av panteheftelse fra registeret eller ubegrunnet avslag på å utføre handlinger for å ivareta registerets publisitet overfor publikum, jf. art. 26.

Hypotekloven art. 31(1) er imidlertid taus om hvilket ansvar det er tale om i art. 31. Det er derfor nødvendig å se hen til bestemmelsen i Sivillovboken art. 15 der det fremgår at det kan kreves full erstatning for tap som er påført ved at rettigheter har blitt krenket. Videre fremgår det av art. 16 samme sted, at tap påført på grunn av ulovlige handlinger eller passivitet av statlige organer eller andre myndigheter skal

---

<sup>119</sup> Jf. Oleg Skvortsov, *Sdelki s nedvizjinnostio v kommertsjeskom oborote*, Moskva 2006, s. 146-147,

<sup>120</sup> Jf. Oleg Skvortsov, *Sdelki s nedvizjinnostio v kommertsjeskom oborote*, Moskva 2006, s. 147.

erstattes av staten eller det respektive føderasjonssubjektet.<sup>121</sup> Loven nevner heller ikke noe om erstatning for skade som er påført partene ved registrering av avtaler og rettighetsinnehavere av fast eiendom.<sup>122</sup>

Staten garanterer imidlertid ikke for eiendomsretten dersom det er gjort feil ved registreringen. Justisministeriet har vært motstander av statsgaranti ved registrering, selv om både Presidentadministrasjonen og Statsdumaen har gitt sin støtte til dette.<sup>123</sup>

Betydningen av en registrering er imidlertid uklar, og er tolket ulikt av Høyesterett og Høyesterett for kommersielle saker. Førstnevnte har avgjort at feil i registreringen kan gjøre overføringen av rettigheten ugyldig, mens Høyesterett for sivile saker har på sin side tillatt kjøperen å stole på registeret.<sup>124</sup>

Twist om registrerte rettigheter kan kun avgjøres av domstol, jf. registerloven art. 2(1) 2. ledd. Bestemmelsen er utledet av Konstitusjonen art. 46, der det fremgår at enhvers frihet og rettigheter har juridisk beskyttelse (*sudebnaja zasjita*). Denne bestemmelsen gjelder kun den registrerte rettigheten og ikke selve registreringsprosedyren.<sup>125</sup> Sistnevnte behandles i neste avsnitt.

### 3.6.2 Legalpant ved salg av fast eiendom på kreditt

I følge Sivillovboken art. 488(5) stiftes legalpant i den faste eiendom til fordel for selger, når noe kjøpes på kreditt. Dette gjelder for fast eiendom til tross for at pant i fast eiendom vanligvis må registreres. Regelen er av dispositiv karakter og partene kan dermed avtale seg bort fra denne regelen.<sup>126</sup> Regelen har likefullt en praktisk

---

<sup>121</sup> Slik Aleksandr Tkatsj (red.), *Kommentarij k federalnomu zakonu "O gosudarstvennoj registratsii prav na nedvizjimoe imusjestvo i sdelok s nim"*, 4. utg., Moskva 2007, s. 308

<sup>122</sup> Jf. Tamara Abova og Aleksandr Kabalkin (red.), *Kommentarij k Grazhdanskomu kodeksu Rossijskoj federatsii, tsjasti pervoi*, 3. utg., Moskva 2007, s. 388.

<sup>123</sup> Se Louis Skyner, "Rehousing and Refinancing Russia: Creating Access to Affordable Mortgaging", *Europe-Asia Studies*, nr. 4, 2005, s. 561-581 (på side 5 av 17 sider i utskrift fra internett).

<sup>124</sup> Jf. Louis Skyner, "Rehousing and Refinancing Russia: Creating Access to Affordable Mortgaging", *Europe-Asia Studies*, nr. 4, 2005, s. 561-581. (på side 5 av 17 sider i utskrift fra internett).

<sup>125</sup> Slik Aleksandr Tkatsj (red.): *Kommentarij k federalnomu zakonu "O gosudarstvennoj registratsii prav na nedvizjimoe imusjestvo i sdelok s nim"*, 4. utg., Moskva 2007, s. 16.

<sup>126</sup> Jf. Jan-Hendrik Röver, *Secured Lending in Eastern Europe*, Oxford 2007, s. 105.

funksjon. Den ble innført fordi det skulle være mulig å ha panterrettighet (salgspant) fra det øyeblikk eiendomsretten ble overdratt. Likevel kan det oppstå enkelte problemer i realisasjonsprosessen, ettersom denne panterrettigheten ikke registreres, og det vil derfor være hensiktsmessig å få registrert en slik type panterrettighet.<sup>127</sup>

### 3.7 Registrering

I Russland får man rettsvern for panterrettigheten ved registrering. Registrering er derfor en forutsetning for stiftelse av en panterrettighet i fast eiendom. Rettsvern oppnås ved registrering av panterrettigheten i EGRP som ligger under Justisministeriet. Rettighetsregistreringen ble etablert på samme tid som mulighet for privatisering av eiendommer ble innført. Lovreglene og rettighetssystemet har imidlertid vært under kontinuerlig utvikling siden innføringen, og med en begrenset mulighet for innsyn i registeret i løpet av hele perioden har det vært vanskelig for rettighetshaverne å følge med hvordan deres rettigheter har blitt ivaretatt og eventuelt oppfyller de nye kravene i henhold til nye retningslinjer.<sup>128</sup>

Av Sivillovboken art. 339(3) fremgår det at en panteavtale skal registreres i henhold til gjeldende praksis. Dersom registrering ikke utføres vil panteavtalen være ugyldig, jf. samme sted punkt 4. Imidlertid vil det sannsynligvis være mer korrekt å tale om at panteavtalen ikke anses som sluttet dersom registrering ikke er gjennomført, slik det fremgår av regelen i Sivillovboken art. 433(3).<sup>129</sup> Det sentrale her er at avtalen trer i kraft fra det øyeblikk den registreres i EGRP. Dermed kan det ikke eksistere panteavtaler som ikke er registrert. Dette til forskjell fra det norske systemet hvor en avtale gjelder partene i mellom, *inter partes*, uavhengig av om den er tinglyst. En konsekvens av at avtalen først trer i kraft ved registrering, er at alle godtrokonflikter kan utelukkes. Muligheten for å være i god tro i forhold til en eksisterende, men ikkeregistrert panteavtale er ikke tilstede siden en panteavtale ikke er gyldig før den er registrert.<sup>130</sup>

---

<sup>127</sup> I følge samtale med advokat Ivan Piskov, Moskva 25.2.2008.

<sup>128</sup> Jf. Tommy Østerberg, "Eiendomsforholdene i Øst-Europa etter kommunismen" i *Areal- og eiendomsrett*, Oslo 2007, s. 308-318, s. 313.

<sup>129</sup> Slik Oleg Skvortsov, *Sdelki s nedvizjnostju v kommersjeskom oborote*, Moskva 2006, s. 279.

<sup>130</sup> Se mer om registerets troverdighet i avsnitt 3.6.

Hypotekloven kapittel IV regulerer statlig registrering av panterettigheter. Av hypotekloven art. 19(1) fremgår det at registrering skal gjøres i EGRP, i henhold til registerloven. Registerloven art. 29 omhandler registrering av panterettighet i fast eiendom. I samme art. punkt 5 vises det tilbake til hypotekloven og slås fast at spesielle bestemmelser om registrering av panterettigheter kan fremgå der. Denne ”sirkelen” av henvisninger som her fremgår, oppsto fordi hypotekloven og registerloven ble forberedt samtidig. Det ble laget doble regelsett fordi det var usikkerhet knyttet til om begge lovene kom til å bli vedtatt.<sup>131</sup>

Registreringen skal utføres på stedet hvor gjenstanden for pantsettelse befinner seg, jf. hypotekloven art. 19(2). Det samme fremgår av registerloven art. 2(4), men unntak gjøres dersom noe annet fremgår av føderal lov.

I følge art. 20(1) første og andre setning, registreres en panterettighet med grunnlag i avtale, etter en felles søknad fra pantsetter og panthaver. Dersom panteavtalen er bekreftet av notarius på forhånd, er det tilstrekkelig at en av partene søker om å få utført registrering. Videre fremgår det av bestemmelsen i art. 29(1) siste setning at panteavtalen med foreskrevne vedlegg må foreligge i søknaden. Hva som skal fremlegges, spesifiseres videre i hypotekloven art. 20(1). Dette er panteavtalen og kopi av denne, dokumentasjon på overdragelse og bekreftelse angående den pantsatte eiendommen, samt eventuelle vedlegg. Videre må bekreftelse på betalt registreringsavgift foreligge. Det spesielle med registrering av panteavtale, er at dette utføres etter at pantsetters rett til den faste eiendommen er registrert, jf. registerloven art. 29(1). Denne regelen gjelder også for rettigheter som oppsto før registerloven trådte i kraft. Dette går frem av registerloven art. 6(2).<sup>132</sup>

Betaling av avgift (*gosposjlina*) for å få innført en rettighet i registeret, endret eksisterende registrering eller utskrift av registeret gjøres én gang i tråd med gjeldende føderal lovgivning om skatt, jf. hypotekloven art. 24. Beløpet som skal betales fremgår av art. 333.33 underpunkt 22 i skattelovboken. Registrering av

---

<sup>131</sup> Jf. Olga Popova, *Zalog i ipoteka*, Moskva 2006, s. 137.

<sup>132</sup> Slik Oleg Skvortsov: *Sdelki s nedvizjnostju v kommersjeskom oborote*, Moskva 2006, s. 279

panteavtale og innføring av panterettigheten som heftelse på fast eiendom koster 2000 rubler (ca. NOK 500) for juridiske personer, og 500 rubler (ca. NOK 125) for fysiske personer. For å utføre endring i panteavtaler eller oppheve panteavtalen koster det 300 rubler (ca. NOK 75) for juridiske personer og 100 rubler (ca. NOK 25) for fysiske personer. Dersom det er en avtale mellom fysiske og juridiske personer, vil kostnaden tilsvare det samme som for fysiske personer.<sup>133</sup> Det er med andre ord ikke store kostnader forbundet med innføring i registeret.<sup>134</sup>

Datoen panterettigheten innføres i registeret tilsvare dato for registrering av avtalen, jf. hypotekloven art. 20(6) andre setning og registerloven art. 2(3). For tredjemenn gjelder panterettigheten fra innføring av *panterettigheten* i registeret, jf. hypotekloven art. 20(7). Imidlertid sammenfaller som regel disse innføringene, og i praksis gjør rettigheten seg derfor gjeldende for alle fra det øyeblikk registreringen er gjennomført.<sup>135</sup> I følge panteloven art. 20(5) fremgår det at panterettigheten skal registreres innen én måned etter innlevering av søknad.

Registrering kan utsettes i inntil én måned dersom enkelte dokumenter mangler. Det samme gjelder dersom panteavtalen ikke samsvarer med den materielle lovgivningen, eller dersom panteavtalen eller tilleggsdokumentene ikke samsvarer med føderal lovgivning, jf. art. 21(2) nest siste setning. Det samme gjelder dersom det er behov å kontrollere at de fremlagte dokumentene er originale. Dersom registreringen utsettes, skal uregelmessighetene søkes utbedret ved at registerføreren etterspør manglende dokumenter eller ved at andre typer mangler rettes, slik at innføring i registeret kan utføres. Hvis fristen ikke overholdes, vil søknad om registrering avslås, jf. hypotekloven art. 21(3).

Fra 1. januar 2005 ble lovverket om at en panteavtale skulle bekreftes hos notarius før registrering i registeret endret, jf. Sivillovboken art. 339(2)<sup>136</sup> og art. 10 i

---

<sup>133</sup> Slik Vitalij Ziuzin og Andrej Korolev, *Kommentarij k federalnomu zakonu "Ob ipoteke (zaloge nedvizimosti)" ot 16 ijulja 1998 G. N 102-FZ*, Justitsinform 2005 om art. 24.

<sup>134</sup> Jf. tabell [www.rosregistr.ru/index.php?menu=2515000000](http://www.rosregistr.ru/index.php?menu=2515000000) 25.3.2008.

<sup>135</sup> Se Vitalij Ziuzin og Andrej Korolev, *Kommentarij k federalnomu zakonu "Ob ipoteke (zaloge nedvizimosti)" ot 16 ijulja 1998 G. N 102-FZ*, Justitsinform 2005 om art. 20.

<sup>136</sup> Endring i medhold av føderal lov 30. desember 2004 N 213-FZ.

hypotekloven<sup>137</sup>. I perioden før lovendringen var kravene for å få etablert panterettighet ganske strenge. Ved bortfallet av denne regelen er det dermed blitt enklere å få i stand avtale om pant ettersom det bare er ett organ som skal behandle panteavtalen.<sup>138</sup> Fortsatt er det i mange tilfeller praktisk å benytte bekreftelse fra notarius for å legge til rette for registrering av panthavers rettighet. Det vil eksempelvis være aktuelt i de tilfeller der det er av avgjørende viktighet at gyldig signatur foreligger fra den som er signaturberettiget i selskapet. I de tilfellene partene frivillig har valgt å få bekreftet panteavtalen hos notarius, utføres registrering dersom en av partene henvender seg til registeret. Uten bekreftelse fra notarius, kreves imidlertid felles søknad fra partene om at registrering skal utføres, jf. hypotekloven art. 20(1).<sup>139</sup> Kravet om felles søknad direkte til det statlige registeret minsker også muligheten for forfalskninger av dokumenter.<sup>140</sup>

I hypotekloven art. 22 fremgår bestemmelser om innføring av panterettighet i registeret. Registreringen kan utføres på to ulike måter. Den opprinnelige panteavtalen kan påføres informasjon om den nye registreringen jf. hypotekloven art. 22(2) og en kopi av panteavtalen oppbevares i arkivet, jf. art. 22(4), eller panterettigheten i seg selv kan registreres i registeret. Av registreringen fremgår det detaljer om den første panthaveren, den pantsatte eiendommen og størrelsen på den pantsikrede gjelden, jf. hypotekloven art. 22(1).

I registerloven art. 29(2) fremgår det at innføring i registeret kan avslås dersom pantsettelse som ikke er tillatt i følge russisk lovgivning eller innholdet i panteavtalen eller nødvendige tilleggsk dokumenter ikke foreligger. I følge hypotekloven art. 21(4) vil registrering avslås dersom den pantsatte eiendommen er gjenstand for rettsforfølgelse. Begrunnet avslag på registrering av panterettighet må meldes til pantsetter innen fristen som er fastsatt for registrering, jf. hypotekloven art. 21(5).

---

<sup>137</sup> Endring i medhold av føderal lov N 216-FZ 30. desember 2004.

<sup>138</sup> Slik Oleg Skvortsov, *Sdelki s nedvizjimostju v kommertsjeskom oborote*, Moskva 2006, s. 280.

<sup>139</sup> Se Jan-Hendrik Röver, *Secured Lending in Eastern Europe*, Oxford 2007, s. 193.

<sup>140</sup> Se Vitalij Ziuzin og Andrej Korolev, *Kommentarij k federalnomu zakonu "Ob ipoteke (zaloge nedvizjimosti)" ot 16 ijulja 1998 G. N 102-FZ*, Justitsinform 2005 om art. 20.



Dersom en registrert opplysning viser seg å være uriktig, vil rettigheten ikke stå seg. Dette er forståelig dersom en tar i betraktning registerets korte levetid og dermed at registreringene ikke alltid avspeiler realitetene.<sup>141</sup>

### **3.8 Pantedokument. (zakladnaja).**

Pantedokument (*zakladnaja*) er et dokument som gjør panterettigheten omsettelig. Meningen er at dokumentet skal knytte sammen markedet for fast eiendom og verdipapirmarkedet. Pantedokument er en nyskapning innenfor panteretten og reguleres av artiklene 13-18 i hypotekloven. Denne typen verdipapir nevnes ikke i Sivillovboken, imidlertid reguleres forholdet mellom tidligere og nåværende panthavere av kapittel 24 i Sivillovboken, nærmere bestemt artiklene 382, 384-386, 388 og 390.<sup>142</sup>

Panthavers rettigheter i følge panteavtalen og avtalen om det underliggende forhold, skal fremgå av et pantedokument, dersom annet ikke er bestemt av hypotekloven, jf. hypotekloven art. 13(1). Dokumentet knytter dermed sammen det pantesikrede kravet med panterettigheten og utstedes av EGRP på grunnlag av panteavtalen.<sup>143</sup>

Pantedokumentet har status som verdipapir (*imennaja tsennaja bumaga*), jf. art. 13(2) i hypotekloven. Pantedokumentet gir rett til å få oppfylt panthavers rettighet.<sup>144</sup>

På tross av enkelte feil i den rettslige reguleringen av pantedokument, får pantedokument mye positiv omtale. I all hovedsak er dette fordi pantedokumentet i seg selv kan være objekt for omsetning, at det ikke er nødvendig å endre panteavtalen ved overdragelse av pantedokumentet, at partene har anledning til å endre vilkårene i

---

<sup>141</sup> Se Hiroshi Oda, *Russian Commercial Law*, 2. utg., Leiden/Boston 2007, s. 332.

<sup>142</sup> Jf. Olga Popova: *Zalog i ipoteka*, Moskva 2006, s. 302.

<sup>143</sup> Se mer om EGRP i avsnitt 3.6.

<sup>144</sup> Slik Aleksandr Rusetskij, "Zakladnaja kak imennaja tsennaja bumaga, udostoverjajusjaja prava zalogoderzjatelja po obespejsjennomu ipotekoju objazatelstvu", *Pravo i ekonomika*, nr. 9, 2005.

pantedokumentet og som det fremgår av art. 18 i hypotekloven kan rettighetene i et tapt pantedokument gjenopprettes.<sup>145</sup>

Av hypotekloven art. 13 fremgår det for det første at panthavers rettighet i et pantesikret krav og fra panteavtalen kan bekreftes av et pantedokument, dersom annet ikke fremkommer av hypotekloven. Av andre ledd følger det at pantedokumentet er et verdipapir som gir spesielle rettigheter til den rettmessige innehaveren. Rettighetene består av retten til å motta oppfyllelse av det pengemessige kravet som fremgår av verdipapiret (kreditors rettighet), uten at det er nødvendig å fremvise andre dokumenter, samt panthavers rettighet i panteobjektet.<sup>146</sup> Dermed er både debitor for pengekravet, og pantsetter, dersom dette er tredjeperson, forpliktet etter et pantedokument.

Det er svært strenge formkrav til et pantedokument. Et pantedokument skal være skriftlig. I følge Sivillovboken art. 142(1) kan et pantedokument i likhet med andre verdipapirer, bekrefte en rettighets eksistens bare ved fremvisning av dokumentet. Dokumentet må derfor inneholde opplysninger som bekrefter rettigheten, samt bestemte opplysninger som er påkrevd for at dokumentet skal være gyldig.<sup>147</sup> Kravene til et pantedokument fremgår av art. 14(1) i hypotekloven. Panthaver og pantsetter kan i tillegg avtale at ytterligere opplysninger skal tas med i pantedokumentet, jf. art. 14(2). Dette kan eksempelvis være opplysninger angående det underliggende forhold.<sup>148</sup> Dersom det likevel utstedes et pantedokument som ikke inneholder alle påkrevde opplysninger, vil dokumentet i samsvar med Sivillovboken art. 144(2) være ugyldig, ettersom det ikke oppfyller de lovpålagte kravene.<sup>149</sup>

---

<sup>145</sup> Slik Aleksandr Rusetskij, "Zakladnaja kak imennaja tsennaja bumaga, udostoverjajusjaja prava zalogoderzjatelja po obespetsjennomu ipotekoju objazatelstvu", *Pravo i ekonomika*, nr. 9 2005.

<sup>146</sup> Slik B.D. Zavidov, *Zakladnaja kak element ipoteki*, <http://www.businessmix.ru/comm.php?id=6026> 16.3.2008.

<sup>147</sup> Slik Tamara Abova og Aleksandr Kabalkin (red.), *Kommentarij k Grazhdanskomu kodeksu Rossijskoj federatsii, tsjasti pervoi*, 3. utg, Moskva 2007, s. 416.

<sup>148</sup> Jf. Olga Popova, *Zalog i ipoteka*, Moskva 2006, s. 302.

<sup>149</sup> Slik Aleksandr Rusetskij, "Zakladnaja kak imennaja tsennaja bumaga, udostoverjajusjaja prava zalogoderzjatelja po obespetsjennomu ipotekoju objazatelstvu", *Pravo i ekonomika*, nr. 9, 2005.

Det skal fremgå av panteavtalen at det er utstedt et pantedokument. Dersom pantedokumentet ikke utstedes ved inngåelse av panteavtalen og det likevel viser seg i ettertid at det er behov for et, antas det at utstedelse er mulig ved å utarbeide et tillegg til panteavtalen som registreres i EGRP.<sup>150</sup>

Dersom pantedokumentet ikke samsvarer med panteavtalen, vil pantedokumentet gå foran hvis den rettmessige innehaveren av pantedokumentet var i god tro da han ervervet pantedokumentet. Av hensyn til pantedokumentets omsettelighet er ikke overtakeren forpliktet å kontrollere innholdet av panteavtalen.<sup>151</sup> Dette gjelder imidlertid ikke for den første innehaveren av pantedokumentet.<sup>152</sup> Ved feil kan den rettmessige innehaveren av pantedokumentet kreve å få rettet opp i uregelmessighetene ved straks å fremstille krav om dette. Kravet rettes mot pantedokumentets utsteder (pantsetter) i og med at det er denne som er ansvarlig for dokumentets innhold, jf. hypotekloven art. 14(4) siste setning.

I følge hypotekloven art. 13(6) kan debitor, pantsetter (ofte samme person) og den rettmessige innehaveren av pantedokumentet endre tidligere fastsatte vilkår i pantedokumentet ved avtale. En slik endring kan gjøres på to måter. Det kan utarbeides tilleggsdokumenter til det eksisterende pantedokumentet, eller pantedokumentet kan annulleres og et nytt dokument utstedes samtidig, jf. art. 13(7). Videre fremgår det av bestemmelsen at en avtale om endring av pantedokument skal registreres i EGRP i løpet av én dag etter innlevering av søknad om dette, og det skal heller ikke betales statlig avgift for en slik registrering.<sup>153</sup>

Overdragelse av pantedokumentet gjøres ved inngåelse av avtale i enkel skriftlig form. I følge art. 48(1) andre setning skal den nye innehaveren påtegnes i et notat på pantedokumentet av overdrageren. Det skal opplyses om fullt navn og grunnen for

---

<sup>150</sup> Jf. Olga Popova, *Zalog i ipoteka*, Moskva 2006, s. 304.

<sup>151</sup> Jf. Olga Popova: *Zalog i ipoteka*, Moskva 2006, s. 308.

<sup>152</sup> Slik B.D. Zavidov, *Zakladnaja kak element ipoteki*, <http://www.businessmix.ru/comm.php?id=6026> 16.3.2008.

<sup>153</sup> Slik Aleksandr Rusetskij, "Zakladnaja kak imennaja tsennaja bumaga, udostoverjajusjaja prava zalogoderzjatelja po obespeksjennomu ipotekoju objazatelstvu", *Pravo i ekonomika*, nr. 9, 2005.

overdragelsen, jf. andre setning.<sup>154</sup> Det går ikke klart frem av panteloven at det må foretas overdragelse av selve det fysiske pantedokumentet til den nye panthaveren, men i samsvar med art. 48(3) vil innehaveren av pantedokumentet antas å være den rette eieren av pantet.<sup>155</sup> Pantedokumentet skal registreres i EGRP når første innehaver mottar dokumentet, jf. art. 13(5) og art. 16(1) i hypotekloven. Senere kan enhver innehaver av et pantedokument registrere sin rettighet dersom han selv ønsker dette. For innehaveren av pantedokumentet er det praktisk at han ikke er pålagt å registrere overdragelsen i EGRP, og styrker pantedokumentets omsettelighet. Imidlertid vil den som tilfeldigvis har pantedokumentet i hende kunne anses som den rettmessige innehaveren.

I følge Sivillovboken art. 390 har overdrageren ansvar for kravets gyldighet overfor den nye kreditoren, men har ikke ansvar for hvorvidt debitor faktisk oppfyller sin forpliktelse overfor den nye kreditoren.<sup>156</sup> I norsk rett omtales dette som veritasansvar, sml. gjeldsbrevloven § 9.

Dersom det nedtegnes forbud mot videre overdragelse på pantedokumentet, vil forbudet ikke være gyldig, jf. hypotekloven art. 48(4). I følge Sivillovboken art. 180 vil bare denne delen av dokumentet i så fall være ugyldig, mens resten av dokumentet vil gjelde som før.<sup>157</sup> Bestemmelsen skal sikre pantedokumentets omsettelighet.<sup>158</sup>

Det er også mulig å pantsette selve pantedokumentet.<sup>159</sup> Pantsettelse av et pantedokument består av fire ulike elementer. For det første kan et pantedokument pantsettes ved overdragelse til tredje person for å sikre en avtale mellom partene. For det andre, dersom avtalen som er sikret gjennom pantsettelsen av pantedokumentet misligholdes, vil panthaver kunne kreve sine rettigheter i følge pantedokumentet. Fremgangsmåten for dette er gitt i hypotekloven art. 48. Dersom kravet fra panthaver

---

<sup>154</sup> Slik Aleksandr Rusetskij, "Zakladnaja kak imennaja tsennaja bumaga, udostoverjajusjaja prava zalogoderzjatelja po obespetsjennomu ipotekoju objazatelstvu", *Pravo i ekonomika*, nr. 9, 2005.

<sup>155</sup> Slik Jan-Hendrik Röver, *Secured Lending in Eastern Europe*, Oxford 2007, s. 205.

<sup>156</sup> Slik Olga Popova: *Zalog i ipoteka*, Moskva 2006, s. 317.

<sup>157</sup> Slik Olga Popova: *Zalog i ipoteka*, Moskva 2006, s. 319.

<sup>158</sup> Jf. Vitalij Ziuzin og Andrej Korolev, *Kommentarij k federalnomu zakonu "Ob ipoteke (zaloge nedvizjivosti)" ot 16 ijulja 1998 G. N 102-FZ*, Justitsinform 2005 om art. 48(4).

<sup>159</sup> Se Hiroshi Oda, *Russian Commercial Law*, 2. utg., Leiden/Boston 2007, s. 256 med videre henvisninger.

avvises, kan det kreves rettslig avgjørelse i saken, jf. art. 48(5). For det tredje har panthaveren av pantedokumentet rett til å begjære realisering av panteobjektet i samsvar med vilkårene i pantedokumentet. Ved realiseringen går summen til å dekke panthavers forpliktelse overfor panthaveren av pantedokumentet, mens eventuelt resterende beløp går til panthaveren selv, andre panthavere eller pantsetter i følge art. 61 i hypotekloven.<sup>160</sup>

## 4 Sikringsstadiet

### 4.1 *Pantsetters fysiske rådighet over pantet*

Pant i fast eiendom er underpant. Dette innebærer at pantsetter beholder den fysiske rådigheten over pantet, jf. hypotekloven art. 1(1) siste setning og Sivillovboken art. 338(1) andre setning. I tillegg har pantsetter rett til å bruke den pantsatte eiendommen, jf. hypotekloven art. 29(1).

Underpant er en sentral forutsetning for at pant i fast eiendom skal fungere til fordel for pantsetter. Pantsetter vil fortsatt kunne benytte seg av pantet, samtidig som kreditt kan reises med sikkerhet. Imidlertid innebærer underpant risiki for panthaver. Et typisk eksempel er at den som har fysisk rådighet over pantet foretar seg noe som forringer pantets verdi.

Panterettigheten skal gi panthaveren sikkerhet for oppfyllelsen av hans krav. For at dette formålet skal ivaretas på best mulig måte, er det av sentral betydning at pantet beholder sin verdi i løpet av panterettighetens varighet. Likevel bør ikke pantsetters rådighet i denne perioden båndlegges utover det som er nødvendig for å sikre at panthaver får sitt oppgjør.<sup>161</sup>

Pantsetteren har rett til eventuell avkastning dersom ikke annet er avtalt mellom partene, jf. hypotekloven art. 29(2).

---

<sup>160</sup> Slik B.D. Zavidov, *Zakladnaja kak element ipoteki*, <http://www.businessmix.ru/comm.php?id=6026> 16.3.2008.

<sup>161</sup> Se om disse grunnleggende hensynene bak panterettsinstituttet for norsk retts vedkommende, Jens Edvin A. Skoghøy, *Panterett*, Oslo 2004, s. 234.

Ivaretagelse av pantet er pantsetters ansvar og risiko, dersom ikke annet fremkommer av panteavtalen, jf. Sivillovboken art. 344. Pantsetter har ansvar for å holde pantet i god stand og utføre løpende, nødvendig vedlikehold, samt dekke kostnader knyttet til dette, jf. hypotekloven art. 30. Videre har pantsetter ansvar for å sette i gang tiltak for å beskytte pantet mot tap og skade, jf. hypotekloven art. 32. Dersom pantet er et landområde, vil tilsvarende art. 13(1) i landlovboken komme til anvendelse.<sup>162</sup> Panthaver har til enhver tid rett til å kontrollere at pantet holdes i god stand, jf. art. 34 i hypotekloven.

Dersom pantsetter ikke overholder sine plikter, har panthaver rett til å få kravet sitt oppfylt med en gang. Dersom pantsetter ikke er villig til å gå med på en slik løsning, har panthaver rett til å få pantet tvangssolgt.<sup>163</sup>

Dersom tredjemann fremsetter krav overfor den pantsatte eiendommen eller fremmer krav som kan føre til at pantet taper verdi, må pantsetter straks informere panthaver om kravet. Dersom kravet bringes inn for domstol eller voldgiftsdomstol, skal panthaver involveres i saken, jf. art. 33(1).<sup>164</sup> Pantsetter har plikt til å verne om pantet mot tredjemenn ved bruk av reglene for beskyttelse av sivile rettigheter slik det fremgår i Sivillovboken art. 12, jf. hypotekloven art. 33(2).<sup>165</sup> Dersom pantsetter ikke overholder denne plikten, kan panthaver uten pantsetters samtykke likevel benytte seg av de samme reglene. I art. 12 i Sivillovboken fremgår en uttømmende liste over hvilke grunnleggende tiltak som kan benyttes å beskytte sivile rettigheter.

Den deklarasjonsregelen er at pantsetteren skal holde eiendommen forsikret mot tap og skade og dekke kostnadene i den forbindelse, jf. hypotekloven art. 31(2). Pantet skal forsikres tilsvarende markedsverdi. Begrepet ”markedsverdi” innebærer en sannsynlig pris som det aktuelle pantet kan overdras for i det frie markedet på det tidspunktet avtalen inngås.<sup>166</sup>

---

<sup>162</sup> Slik også, Olga Popova, *Ipoteka i zaloga*, Moskva 2006, s. 163,

<sup>163</sup> Dette behandles nærmere i avsnitt, 5.2.1.

<sup>164</sup> Slik Oleg Skvortsov, ”Voprosi zalogovogo prava v praktike tretejskogo razbiratelstva”, *Tretejskij sud*, nr. 2(50) 2007 s.16-17 (s. 16).

<sup>165</sup> Se O.N. Sadikov, *Grazhdanskoe pravo*, Bind II, Moskva 2006, s. 410.

<sup>166</sup> Jf. Slik Vitalij Ziuzin og Andrej Korolev, *Kommentarij k federalnomu zakonu ”Ob ipoteke (zaloge nedvizjivosti)” ot 16 ijulja 1998 G. N 102-FZ*, Justitsinform 2005 om art. 31.

Dersom pantet har høyere verdi enn det panteheftelsen lyder på, må pantet være forsikret for minimum panteheftelsens verdi.<sup>167</sup> Dersom tap oppstår kan panthaver kreve å få dekket pantsetters forpliktelse direkte av forsikringspengene.<sup>168</sup>

#### **4.2 Pantsetters rettslige rådighet over pantet**

Stiftelse av etterstående panterettigheter kan være forbudt ved avtale eller det kan fremgå bestemte vilkår for en slik avtale, jf. hypoteklovens regler i kapittel 7.<sup>169</sup>

Dersom det likevel stiftes etterstående panterettighet til tross for at det er forbudt i eksisterende panteavtale, vil panthaver med forestående panteprioritet gå til rettslige skritt for å beskytte sin stilling, jf. hypotekloven art. 43(3). Videre fremgår det at dette gjelder uavhengig av om panthaveren for den nye panterettigheten visste eller ikke visste om den eksisterende panterettigheten. Pantsetter må videre informere alle nye panthavere om eksisterende rettigheter i pantet, inkludert eksisterende panterettigheter. Dersom pantsetter unnlater å informere nye panthavere om dette, vil disse kunne kreve avtalen oppfylt før tiden, eller endrede vilkår i avtalen, jf. hypotekloven art. 12.<sup>170</sup>

Den pantsatte eiendommen kan leies ut til tredjepart uten panthavers samtykke, dersom ikke annet går frem av panteavtalen, jf. hypotekloven art. 40. I praksis bør derfor partene ta med bestemmelser i panteavtalen om hva som ligger innenfor pantsetters faktiske rådighet over pantet.<sup>171</sup>

Hypotekloven skiller seg fra Sivillovboken når det gjelder spørsmålet om utleie, utlåning uten kompensasjon eller stiftelse av servitutt i pantet. Når det gjelder pant i fast eiendom kommer hypotekloven til anvendelse både etter prinsippene om lex specialis og lex posteriori.<sup>172</sup> I følge hypotekloven, behøver ikke pantsetter samtykke

---

<sup>167</sup> Jf. Slik Vitalij Ziuzin og Andrej Korolev, *Kommentarij k federalnomu zakonu "Ob ipoteke (zaloge nedvizjivosti)" ot 16 ijulja 1998 G. N 102-FZ*, Justitsinform 2005 om art. 31.

<sup>168</sup> Slik O.N. Sadikov, *Grazhdanskoe pravo*, Bind II, Moskva 2006, s. 409.

<sup>169</sup> Slik O.N. Sadikov, *Grazhdanskoe pravo*, Bind II, Moskva 2006, s. 410.

<sup>170</sup> Se mer om dette i avsnitt 3.3.

<sup>171</sup> Slik Jan-Hendrik Röver, *Secured Lending in Eastern Europe*, Oxford 2007, s. 241.

<sup>172</sup> Jf. samtale med Andrej Egorov ved avdeling for analyse av rettspraksis i Høyeste arbitrasjedomstol, Moskva 26.2.2008.

fra panthaver, dersom ikke annet følger av føderal lov eller kontrakt. Vilåårene er imidlertid at bruken ikke overstiger perioden for det sikkerhetsstilte kravet og at pantet benyttes i tråd med sitt formål, jf. art. 40(1). Heftelsene kan imidlertid overstige denne tidsperioden eller benyttes til annet formål dersom samtykke fra panthaver foreligger.

Ved begjåring om tvangsdekning opphører leieavtaler og andre alle heftelser som er stiftet uten panthavers samtykke, etter at panteavtalen er inngått, jf. art. 40(2). Denne regelen gjør det mulig for panthaver å råde over pantet i sikringstiden, men truer ikke panthavers stilling ved realiseringen.

Stiftelse av panterettighet fratar ikke pantsetter muligheten til å selge, overdra, leie ut eller stifte ytterligere panterettigheter i pantet. Panthaver må imidlertid samtykke til overdragelse av pantet, dersom ikke annet er avtalt i panteavtalen, jf. hypotekloven art. 37(1). Dersom et pantedokument (*zakladnaja*) er utstedt, må retten til avhendelse også fremgå av dette dokumentet, jf. hypotekloven art. 37(2). Begrunnelsen for denne regelen er antakelig at innehaveren av pantedokumentet skal være klar over at pantet kan skifte eier.

Dersom bestemmelsene i art. 37(1) og (2) brytes kan panthaveren velge mellom å kreve avhendelsen ugyldig eller å kreve førtidig oppfyllelse av avtalen, med et eventuelt påfølgende krav om tvangsdekning uavhengig av hvem som er eier av pantet, jf. art. 39. Den generelle bestemmelsen i Sivillovboken art. 167 om resultatet av en ugyldig avtale vil komme til anvendelse dersom avhendelsen anses ugyldig.<sup>173</sup>

Dersom kjøperen visste eller burde vite om at den faste eiendommen var beheftet med pant kan han bli solidarisk ansvarlig for gjelden, men likevel begrenset til verdien av den pantsatte eiendommen, slik det fremgår av art. 39 andre setning.

Av Sivillovboken fremgår det at pantsetter kan benytte seg av pantet så lenge det ikke er i strid med lov eller avtale, eller strider mot en panterettighets natur, og bare dersom panthaver tillater det, art. 346(1). Pantsetter har adgang til å overdra, leie ut

---

<sup>173</sup> Førtidig oppfyllelse behandles i avsnitt 5.2.1.



eller låne ut pantet bare med panthavers samtykke, dersom ikke annet fremgår i lov eller avtale. Videre følger det at avtale som begrenser pantsetters adgang til å testamentere (*zavesjat*) panteobjektet er ugyldig, jf. art. 346(2) siste ledd. Den samme bestemmelsen fremgår for øvrig av hypotekloven art. 37(3).

Det kan synes som at Hiroshi Oda har fortolket ordlyden dit hen at samtlige avtaler som begrenser pantsetters rettighet til å disponere over pantet jf. art. 346(2) vil være ugyldige.<sup>174</sup> Den riktige forståelsen av bestemmelsen må imidlertid være at pantsetters mulighet til å disponere over pantet generelt kan begrenses, mens pantsetters adgang til å disponere over pantet ved testament ikke er gjenstand for begrensning. Denne fortolkningen av bestemmelsen har også støtte i juridisk teori.<sup>175</sup>

## 5 Realisering ved enkeltforfølgning

### 5.1 Innledning

Hovedformålet med realiseringen er å oppnå markedspris for pantet gjennom en effektiv prosess, i følge European Bank for Reconstruction and Development.<sup>176</sup> Forutsetningsvis vil markedspris tilsvare den høyeste mulige pris som kan oppnås på tidspunktet for salg. Fra pantsetters synspunkt vil en høyest mulig pris kunne gi et overskudd etter at kravene er dekket, mens for panthaver er det sentrale at kravet dekkes. Partenes avtalefrihet angående den rettslige reguleringen av forholdet partene i mellom ble styrket ved vedtakelsen av Sivillovbokens første del i 1994. Av sentral betydning er at adgangen til å formulere egne reguleringer i avtalene ble utvidet. Videre er det to fremgangsmåter for realisering av pantet, ved avtale om en utenrettslig prosess<sup>177</sup> eller ved domstolsavgjørelse<sup>178</sup>

---

<sup>174</sup> Slik Hiroshi Oda, *Russian Commercial Law*, 2. utg., Leiden/Boston 2007 s. 255-256 med videre henvisninger.

<sup>175</sup> Slik Tamara Abova og Aleksandr Kabalkin (red.), *Kommentarij k Grazhdanskomu kodeksu Rossijskoj federatsii, tsjasti pervoi*, 3. utg, Moskva 2007 s. 871 og Vitalij Ziuzin og Andrej Korolev, *Kommentarij k federalnomu zakonu "Ob ipoteke (zaloge nedvizjivosti)" ot 16 ijulja 1998 G. N 102-FZ*, Justitsinform 2005 om art. 37(3).

<sup>176</sup> Jf. *Mortgages in transition economies*, utgitt av EBRD 2007, s. 55.

<sup>177</sup> Utenrettslig prosess behandles i avsnitt 5.4.

<sup>178</sup> Rettslig tvangsrealisering behandles i avsnitt 5.3.

Det er ikke et eget lovverk som regulerer realisering av panterettigheter, men Sivillovbokens artikler 349 og 350 og hypoteklovens kapittel ni har imidlertid grunnleggende regler på dette området. I tillegg reguleres fremgangsmåten av den nye tvangsfullbyrdelsesloven.

Realisering foregår i følgende tre trinn, først begjæring om tvangsdekning, gjennomføring av tvangssalg og tilslutt utbetaling og fordeling av kjøpesummen.<sup>179</sup> I en norsk fremstilling er tredelingen en litt annen. For det første må tvangsgrunnlag fremskaffes som bevis på at kravet eksisterer, dernest må det tas beslag i det aktuelle pantet, mens det tilslutt gjennomføres en realisering ved salg og kreditor får oppgjør av salgssummen.<sup>180</sup>

## **5.2 Vilkår for tvangsdekning**

Vilkåret for tvangsbegjæring er at det foreligger mislighold av avtalen eller at oppfyllelsen av avtalen er av en slik karakter at den avviker fra vilkårene i avtalen, jf. art. 348(1) første ledd i Sivillovboken og hypotekloven art. 50(1) første setning. For at vilkåret skal være oppfylt er det i følge ordlyden i bestemmelsen særskilt tale om at betaling ikke foreligger eller at tidsfristen for betaling ikke overholdes, jf. hypotekloven art. 50(1). Den samme regelen fremgår også av art. 334(1) første ledd i Sivillovboken, der det slås fast at pantøver har rett til å få sitt krav dekket av pantets verdi foran andre kreditorer.<sup>181</sup> Regelen er imidlertid bare deklarasjon og partene kan derfor avtale andre vilkår for at mislighold av avtalen foreligger.

Vilkår for tvangsbegjæring kan også være oppfylt ved systematisk mislighold av betalingen mer enn tre ganger i løpet av en tolv måneders periode. Dette gjelder selv om det er tale om uvesentlig forsinkelse (*prosrotsjka neznatsjitelna*) ved betaling av avdrag, jf. hypotekloven art. 50(2). Denne regelen er også av deklarasjon karakter og andre vilkår kan dermed avtales. Det er her tale om et strengt vilkår for å få begjært tvangsdekning som bidrar til å svekke pantovers rettigheter ved å vanskeliggjøre realiseringen.

---

<sup>179</sup> Slik Olga Popova, *Zalog i ipoteka*, Moskva 2006, s. 186.

<sup>180</sup> Jf. Pål B. Børresen, *Konkurs*, 6. utg, Oslo 2007, s. 18.

<sup>181</sup> Slik Tamara Abova og Aleksandr Kabalkin (red.), *Kommentarij k Grazjdanskomu kodeksu Rossijskoj federatsii, tsjasti pervoi*, 3. utg, Moskva 2007, s. 846 og 873.

Dersom det er avtalt ulike vilkår for tvangsrealisering av kravet i avtalen om det underliggende forhold og i panteavtalen, vil det som fremkommer i panteavtalen ha forrang foran vilkårene i avtalen om det underliggende forhold, jf. hypotekloven art. 50(1) andre ledd.<sup>182</sup> Ordlyden i bestemmelsen er at panteavtalen foretrekkes, (*predpotsjtenie*) og derfor er det grunn til å tro at det ikke gjelder absolutt dersom det avtales motsatt i avtalen om det underliggende forhold.

Saker om tvangsbegjæring kan imidlertid avvises dersom misligholdet er ekstremt ubetydelig (*krajne nesnatsjitelno*) og størrelsen på pantavers krav derfor ikke står i forhold til pantets verdi, jf. art. 348(2) i Sivillovboken og hypotekloven art. 54(1). Domstolen avgjør hvilke tilfeller krenkelsen er ekstremt ubetydelig og følgelig når tvangsbegjæringen blir avvist. Imidlertid vil likevel regelen om at systematisk mislighold oppfyller vilkårene for tvangsdekning gjelde, jf. hypotekloven art. 50(2).<sup>183</sup>

Det foreligger delvis motstrid mellom bestemmelsene i hypotekloven art. 50(2) og Sivillovboken 811(2). I følge sistnevnte bestemmelse fremgår det at dersom lånet skal tilbakebetales avdragsvis og skyldner ikke overholder tidsfristen, har långiver rett til å kreve hele den utestående summen med renter tilbakebetalt. Dette er vanlig også i Norge. En slik avtalebestemmelse omtales gjerne som ”acceleration clause” i internasjonale forhold. Med andre ord behøver det ikke å foreligge tre tilfeller av oversittelse av fristen. I følge enkelte juridiske teoretikere, er Sivillovboken i dette tilfellet å regne som spesiell lovgivning og vil derfor anvendes foran hypotekloven i denne situasjonen.<sup>184</sup> Som det fremgår av Sivillovboken art. 334(2), vil hypotekloven gå foran reglene dersom det foreligger motstrid mellom reglene i hypotekloven og Sivillovboken. Når det likevel konkluderes motsatt av enkelte i juridisk teori, kan det skyldes at hypotekloven ikke regulerer dette forholdet direkte.

Tvangsrealisering kan ikke gjennomføres i tilfeller der debitor kan holdes ansvarsløs i følge vilkår i avtalen, føderale lover eller annet regelverk som kommer til anvendelse,

---

<sup>182</sup> Slik Olga Popova, *Zalog i ipoteka*, Moskva 2006, s. 181.

<sup>183</sup> Slik Jan-Hendrik Röver, *Secured Lending in Eastern Europe*, Oxford 2007, s. 279.

<sup>184</sup> Jf. Olga Popova, *Zalog i ipoteka*, Moskva 2006, s. 182.

jf. hypotekloven art. 50(3).<sup>185</sup> Videre vil i følge art. 401 i Sivillovboken panthaver ha ansvar for mislighold av forpliktelsen kun i de tilfeller det foreligger objektivt ansvar (*vina*).<sup>186</sup> Vilkårene for at det skal foreligge objektivt ansvar er dessuten av deklarasjonskarakter og partene kan derfor avtale seg i mellom i hvilke tilfeller debitor har ansvar for misligholdet.

### 5.2.1 Førtidig oppfyllelse av pantesikret avtale

Mislighold av andre forpliktelser i følge avtalen kan danne grunnlag for panthaver til å kreve et pantesikret krav oppfylt før forfall, jf. hypotekloven art. 50(4). Dersom kravet om å oppfylle avtalen ikke etterkommes av pantsetter, kan panthaver kreve tvangsdekning i pantet.

Som det fremgår av art. 50(4) i hypotekloven er vilkåret at panthavers plikter, jf. art. 35 og 39 på sikringsstadiet ikke er overholdt, og at mislighold av disse pliktene dermed foreligger. Det samme gjelder dersom pantet er gjenstand for ekspropriasjon, jf. art. 41. Vilkåret i art. 35 for at førtidig oppfyllelse kan kreves vil være oppfylt dersom pantsetter ikke overholder pliktene han er pålagt på sikringsstadiet. Dersom det foreligger grovt brudd på bestemmelsene om bruk av pantet fra panthavers side, jf. hypotekloven art. 29(1), reglene om vedlikehold og reparasjon av pantet, jf. art. 30, bestemmelsen om plikten til å sette i gang tiltak for å beskytte pantet mot tap og skade, jf. art. 32, unnlatelse av å holde pantet forsikret, jf. art. 31 (1) og (2), eller dersom pantsetter uten tilstrekkelig grunnlag ikke lar panthaver få kontrollere pantet, vil panthaver kunne kreve den pantesikrede avtalen oppfylt.<sup>187</sup> Dette innebærer med andre ord at banken kan kreve å få tilbakebetalt lånet med det samme.

Videre av art. 39 i hypotekloven fremgår hvilke konsekvenser overdragelse av pantet uten samtykke fra panthaver vil kunne medføre, jf. art. 37 (1) og (2). En av konsekvensene er at dersom ikke annet er bestemt i panteavtalen, vil det være grunnlag for panthaver til å kreve førtidig oppfyllelse av avtalen. Dersom det er

---

<sup>185</sup> Slik Vitalij Ziuzin og Andrej Korolev, *Kommentarij k federalnomu zakonu "Ob ipoteke (zaloge nedvizjivosti)" ot 16 ijulja 1998 G. N 102-FZ*, Justitsinform 2005 om art. 50.

<sup>186</sup> Slik Tamara Abova og Aleksandr Kabalkin (red.), *Kommentarij k Grazhdanskomu kodeksu Rossijskoj federatsii, tsjasti pervoi*, 3. utg, Moskva 2007 s. 950.

<sup>187</sup> Slik Olga Popova, *Zalog i ipoteka*, Moskva 2006, s. 185.

utstedt pantedokument (*zakladnaja*), må det fremgå av dokumentet at pantsetter har adgang til å overdra pantet, ellers vil det ikke være tillatt.<sup>188</sup>

Dersom pantet er gjenstand for ekspropriasjon i følge føderal lovgivning, jf. hypotekloven art. 41 (1) og (2) vil det også være grunnlag for at panthaver kan kreve førtidig oppfyllelse av avtalen. I de tilfeller panthavers rettigheter ikke kan ivaretas på en tilstrekkelig god måte, ved en slik prosess som innebærer overdragelse av eiendomsrettighetene til pantet, vil vilkåret for førtidig oppfyllelse av avtalen med eventuell etterfølgende tvangsdekning i pantet være tilstede.<sup>189</sup>

### **5.2.2 Opphør av tvangsdekning**

Debitor, og pantsetter dersom dette er tredjeperson, har når som helst før realiseringen av pantet, rett til å oppfylle sin plikt i følge det pantesikrede kravet og på den måten få opphevet begjæringen om tvangsdekning, jf. art. 60(1) i hypotekloven og art. 350(7) i Sivillovboken. Dette gjelder uansett om realiseringen foregår ved offentlig auksjon, privat auksjon, ved anbudssalg eller ved overdragelse av pantet. Vilkåret for dette er at panthaver skal få dekket sine utgifter i forbindelse med tvangsbegjæring og realisering. Bestemmelsen er preseptorisk, og avtale som begrenser denne muligheten vil således være ugyldig.<sup>190</sup>

## **5.3 Rettslig tvangsrealisering**

I utgangspunktet kreves det avgjørelse fra domstol for å tvangsrealisere et pant. Etter avgjørelse fra domstolen om at vilkårene for realisering foreligger, kan panthavers krav dekkes av pantets verdi, jf. hypotekloven art. 51 og Sivillovboken 349(1) første ledd. Det er ikke mulig å foreta tvangsrealisering uten avgjørelse fra domstol, slik som i norsk rett. Et registrert avtalepant i Russland fungerer dermed ikke som et tvangsgrunnlag, slik som innenfor norsk rett, jf. tvangsfullbyrdsloven § 11-2 (a).

---

<sup>188</sup> Slik Vitalij Ziuzin og Andrej Korolev, *Kommentarij k federalnomu zakonu "Ob ipoteke (zaloge nedvizjimosti)" ot 16 ijulja 1998 G. N 102-FZ*, Justitsinform 2005 om art. 39.

<sup>189</sup> Slik Olga Popova, *Zalog i ipoteka*, Moskva 2006, s. 185.

<sup>190</sup> Slik Olga Popova, *Zalog i ipoteka*, Moskva 2006, s. 185.

I disse tilfellene vil arbitrasjeprosesslovboken komme til anvendelse, samt den nye tvangsfullbyrdelsesloven<sup>191</sup> som trådte i kraft 01. februar 2008. Det følger av tvangsfullbyrdelsesloven art. 78(8) at begjæring om tvangsdekning i fast eiendom gjøres i samsvar med fremgangsmåten i hypotekloven.

Når saken bringes inn for retten tar det to måneder før førsteinstansdomstolen behandler saken. Etter avgjørelsen er det ti dager ankefrist, før pantet realiseres i samsvar med reglene i hypotekloven. Dersom domstolsprosessen tar to måneder, er det sannsynlig å anslå at det i alt vil ta fra et par måneder til et par år før pantet er realisert. Likevel antydes fra praktikere at hele prosessen tar noe under ett år. En av årsakene til at det kan trekke ut i tid er at domstolen kan kreve å få bevist at debitor faktisk er forpliktet overfor kreditor ved å forlange en rekke dokumenter fremlagt som ikke en gang er direkte tilknyttet saken som behandles. Det er viktig å merke seg at domstolen har mulighet til kun å akseptere originale dokumenter.<sup>192</sup> Forsinkelser kan også skyldes at begge parter må være representert og at denne typen saker i prioriteres i forhold til andre saker.<sup>193</sup>

### **5.3.1 Spørsmål retten må ta stilling til ved begjæring om tvangsdekning**

Art. 54(2) i hypotekloven inneholder en rekke spørsmål retten må ta stilling til ved begjæring om tvangsdekning i pant.

Domstolen må for det første fastsette størrelsen på panthavers krav som skal dekkes av pantets verdi. Denne summen inkluderer renter, samt eventuelle utgifter i forbindelse med mislighold av avtalen om det underliggende forhold.<sup>194</sup> Dersom det er oppgitt en fast sum for panthavers krav i panteavtalen, vil ikke debitor være ansvarlig under panteavtalen for beløp over denne grensen. Imidlertid vil likevel utgifter knyttet til realisering av pantet, jf. art. 3(1)3 og 4) dekkes av pantsetter. Det samme gjelder for utgifter som påløper i forbindelse med bevaring av pantet og

---

<sup>191</sup> Det russiske navnet er "Ob ispolnintelnom proizvodstve", N 229-FZ 2. oktober 2007.

<sup>192</sup> Jf. Samtale med advokat Anna Arkhipova, Moskva 22.02.2008.

<sup>193</sup> Jf. Russian Mortgage Market, utgitt av Merrill Lynch 2007, s. 53.  
<http://www.rusipoteka.ru/research/merril-1.pdf> 17.04.2008.

<sup>194</sup> Jf. Vitalij Ziuzin og Andrej Korolev, *Kommentarij k federalnomu zakonu "Ob ipoteke (zaloge nedvizjimosti)" ot 16 ijulja 1998 G. N 102-FZ*, Justitsinform 2005 om art. 54(2).

lignende jf. hypotekloven art. 3. I følge art. 3(1) vil rentekostnader, krav som oppstår på grunn av skade og kostnader knyttet til realisering dekkes av panterettigheten.

På grunn av at det er vanskelig å angi hva den totale kostnaden knyttet til bevaring og realisering av pantet blir, fastsettes denne utgiften av domstolen ved avslutningen av realisasjonen. Denne utgiften har førsteprioritet og dekkes dermed foran alt annet, jf. hypotekloven art. 61 første ledd, tilsvarende den generelle regelen i art. 319 i Sivillovboken. Kostnadene kan imidlertid bli av betydelig karakter og begge parter vil derfor være tjent med at en så nøyaktig fremgangsmåte for realisering som mulig fastsettes på forhånd, slik at utgiftene knyttet til dette blir mest mulig forutsigbare.<sup>195</sup>

Videre fastsettes panteobjektet som panthavers krav skal dekkes i, samt fremgangsmåten for realiseringen. Realiseringen skal enten gjøres ved offentlig auksjon (*publitsjnij torg*) eller privat auksjon (*auksion*) jf. hypotekloven art. 56. Auksjonene kan være åpne eller lukkede. Loven sier ikke noe om hvorvidt domstolen skal bestemme noe om hvordan salget skal utføres, men det er likevel praktisk dersom domstolen fastsetter dette så detaljert som mulig, samt setter en tidsfrist for salget. Dette kan gjøres dersom en av partene fremfører ønske om det.<sup>196</sup>

Utropsprisen for salget av pantet stadfestes av domstolen. Ved offentlig auksjon skal startprisen fastsettes i avtale mellom pantsetter og panthaver. Dersom partene ikke oppnår enighet, fastsettes prisen av domstolen. Domstolen baserer sin avgjørelse på markedsprisen på tidspunktet avgjørelsen tas, i følge rettspraksis.<sup>197</sup> Imidlertid fremgår en motstridende regel av den nye tvangsfullbyrdelsesloven art. 85(2) første punkt, der det slås fast at namsmannen skal innehente takst fra takstmann ved fastsettelse av verdien av fast eiendom. Det er vanskelig å si hvilken regel som her vil gjelde, ettersom vi står ovenfor en bestemmelse som tilhører en lov med spesielle regler for området, mens den andre bestemmelsen er ny og dermed går foran den eldre etter prinsippet om *lex posteriori*. Det kan likevel antas at regelen i

---

<sup>195</sup> Slik Olga Popova, *Zalog i ipoteka*, Moskva 2006, s. 191-192.

<sup>196</sup> Jf. Olga Popova, *Zalog i ipoteka*, Moskva 2006, s. 192.

<sup>197</sup> Slik Vitalij Ziuzin og Andrej Korolev, *Kommentarij k federalnomu zakonu "Ob ipoteke (zaloge nedvizjivosti)" ot 16 ijulja 1998 G. N 102-FZ*, Justitsinform 2005 om art. 54(2).

tvangsfullbyrdelsesloven går foran, fordi det vil være til begge parter til gunst at rett pris fastsettes.

I tillegg til dette kan domstolen ved behov pålegge at nødvendige tiltak blir satt i verk for å bevare pantet før realiseringen er gjennomført. Formålet med dette tiltaket er å motvirke forringelse av pantet, beskytte mot eventuelle krenkelser fra tredjepersoner, brann eller naturkatastrofer.<sup>198</sup>

Dersom pantsetter er en fysisk person kan domstolen utsette realisering av pantet i inntil ett år etter søknad fra pantsetter, jf. hypotekloven art. 54(3). Vilårene for dette er at pantsetter er en fysisk person, uavhengig av hva som er pantsatt i følge avtalen, samt at pantet ikke er tilknyttet profesjonell virksomhet eller er et landområde med landbruksformål. Hvilken grunn som vil være akseptabel er opp til domstolen å avgjøre. Ved fastsettelse av tidsperioden for utsettelse, skal retten vektlegge at panthavers krav ikke må overstige verdigrensen som er satt i panteavtalen ved realisering på det utsatte tidspunkt. Utsettelse av realisering fratar ikke partene plikter eller rettigheter i forbindelse med panteavtalen, og fratar ikke debitor ansvar for kreditors tap i løpet av utsettelsesperioden. Dersom pantsetter i løpet av utsettelsesperioden oppfyller panthavers krav, skal retten etter søknad fra pantsetter oppheve avgjørelsen om utsettelse. Utsettelse gis ikke dersom panthavers finansielle situasjon betydelig forverres eller dersom panthaver eller pantsetter er i ferd med å gå konkurs, jf. hypotekloven art. 54(4). Denne rettigheten gjør det svært vanskelig for panthaver å realisere panterettigheten sin.<sup>199</sup>

### 5.3.2 Namsmannen (*sudebnyj pristav*)

*Sudebnyj pristav* tilsvarer namsmannen i Norge og er det statlige organet for å håndtere juridiske krav. Organet ligger direkte under Justisministeriet organisatorisk sett og er representert med 82 regionkontorer i de ulike føderasjonssubjektene.<sup>200</sup>

Namsmannens rettslige stilling reguleres både av den nye tvangsfullbyrdelsesloven og av namsmannsloven fra 1997<sup>201</sup>. I skrivende stund er det vanskelig å si noe om hva

---

<sup>198</sup> Jf. Vitalij Ziuzin og Andrej Korolev, *Kommentarij k federalnomu zakonu "Ob ipoteke (zaloge nedvizjimosti)" ot 16 ijulja 1998 G. N 102-FZ*, Justitsinform 2005 om art. 54(2).

<sup>199</sup> Slik Azat Khisamov, "Pravovoe regulirovanie soglasjenija o vnesudebnoe porjadke obrasjenija vzyskanija na zjilye pomesjenija", *Zjurnal rossiskogo prava*, N 4, 2007.

<sup>200</sup> Jf. Kathryn Hendley, *Enforcing Judgments in Russian Economic Courts, Post-Soviet Affairs*, 2004, s. 46-82, på s. 70.

<sup>201</sup> Henvisning til loven er "O sudebnykh pristavakh" 21. juli 1997 N 118-FZ



den nye tvangsfullbyrdelsesloven vil innebære i praksis. Loven bygger på den gamle tvangsfullbyrdelsesloven fra 1997, som ble opphevet fra samme tidspunkt. Den nye loven inneholder noen nyskapninger, samt at lovtomme rom skal være borte og inkonsekvenser skal være fjernet.

Det følger av den nye tvangsfullbyrdelsesloven art. 5(1) at tvangsfullbyrdelse tilligger namsmannen (*sudebnyj pristav*) som oppgave. I følge namsmannsloven er namsmannen pålagt en rekke rettigheter og plikter for å sikre at realiseringen skal foregå på en hensiktsmessig måte. I art. 12(1) fremgår det blant annet at namsmannen skal gjennomføre tiltak for oppfylle tvangsgrunnlaget i tide og på riktig måte.

Domstolen utsteder tvangsgrunnlag som overleveres av panthaver til namsmannen for tvangsfullbyrdelse. I en plenumsuttalelse fra Høyesterett og Høyeste arbitrasjedomstol fra 1996 ble det slått fast at tvangsrealisering av pant i fast eiendom kun kan skje på grunnlag av avgjørelse fra domstolen eller i en avtale mellom partene om utenrettslig prosess.<sup>202</sup>

Namsmannen er den eneste som har adgang til å gjennomføre tvangsfullbyrdelse i Russland. Dersom det er tale om realisering av verdien av en større fast eiendom er det etter mitt skjønn ikke oppsiktsvekkende at mindre kompliserte saker foretrekkes. Likeledes er dette et statlig organ, og lønningene i slike organer er ikke spesielt høye. Dersom det er tale om verdifulle faste eiendommer vil de økonomiske ulikhetene komme til syne og være svært merkbare. Videre er namsmannen av avgjørende betydning for at en vellykket realisasjonsprosess skal gjennomføres. Disse faktorene sett i sammenheng kan føre til at namsmannens posisjon er utsatt i forhold til korrupsjon.<sup>203</sup>

### 5.3.3 Salg

Hovedregelen ved salg av pantet er offentlig auksjon (*publitsjnyj torg*), unntatt i de tilfeller annet fremgår av hypotekloven jf. art. 56(1) i hypotekloven. I følge

---

<sup>202</sup> Se Olga Popova, *Zalog i ipoteka*, Moskva 2006, s. 201-202 om plenumsuttalelsen fra Høyesterett og Høyeste arbitrasjedomstolen, 1. juli 1996 Nr. 6/8. Se mer om utenrettslig prosess i avsnitt 5.4.

<sup>203</sup> Jf. samtale med advokat Anna Arkhipova, Moskva, 22.2.2008.

bestemmelsen i art. 56(2) kan domstolen etter avtale med partene bestemme at pantet skal selges ved privat auksjon (*auksjon*), jf. fremgangsmåten i hypotekloven art. 59 og Sivillovboken art. 447-449. Til forskjell fra ved offentlig auksjon, vil privat auksjon ikke omfattes av de prosessuelle reglene om realisering av fast eiendom. Partene har ved privat auksjon selv kontroll over utgiftene knyttet til realiseringen. Ved salg på offentlig auksjon vil de nevnte utgiftene derimot være utenfor partenes kontroll og således prisgitt namsmannens avgjørelser.<sup>204</sup>

Noen uklarheter er knyttet til ordningen med offentlig salg. Sivillovboken omtaler to former for salg (*torg*), jf. art. 447(4). Disse er (offentlig eller privat) auksjon og anbud (på russisk ”*konkurs*” som altså ikke betyr det samme som norsk ”konkurs”). Ved en auksjon vinner den som byr høyest pris. Ved et anbud derimot, vinner den ”best skikkede til oppgaven” eller den som ”gir det beste tilbudet”. Det er med andre ord ikke prisen som er avgjørende i den sistnevnte salgsformen.<sup>205</sup> Det er imidlertid ingen bestemmelser i hypotekloven om realisering av pant ved anbud, men dette alternativet nevnes som en av realiseringsformene i art. 60(1) som omhandler opphør av begjæring om tvangsdekning med påfølgende realisering. I bestemmelsens andre setning oppregnes ulike måter pantet kan avhendes på, deriblant anbud (*konkurs*). Det er rimelig å legge til grunn at ordningen likevel ikke benyttes per i dag ved salg av fast eiendom.

#### 5.3.4 Offentlig auksjon

Som hovedregel avholdes offentlig auksjon etter avgjørelse fra domstolen om tvangssalg. Lovreglene som omhandler dette er i tvangsfullbyrdelsesloven, namsmannsloven og andre føderale lover som regulerer håndhevelse av domstolsavgjørelser.<sup>206</sup>

Realisasjon ved offentlig auksjon, der domstolsavgjørelse er et vilkår, ble trolig valgt for å unngå at pantthaver og andre skulle kunne kjøpe pantet til en urettmessig lav pris.

---

<sup>204</sup> Jf. ”Zalogovoe pravo: Zadatsji modernizatsii”. s. 17. Dokument utarbeidet til rundebordskonferanse 23.04.2008, ”Soversjenstvovanie zalogovogo prava: zalog dvizjimogo imusjestva i razvitie finansovogo rynka”.

<sup>205</sup> Slik Hiroshi Oda, *Russian Commercial Law*, 2. utg., Leiden/Boston 2007, s. 259 med videre henvisninger.

<sup>206</sup> Jf. Olga Popova, *Zalog i ipoteka*, Moskva 2007, s. 212.

Hensynet til pantsetter ivaretas ved at det dermed er komplisert for panthaver å få realisert panteretten. Ved offentlig salg er hensikten å oppnå best mulig pris for pantet. Ordningen ser imidlertid i første rekke ut til å beskytte pantsetters interesse siden domstolssystemet ikke fungerer spesielt godt, spesielt med tanke på tiden det tar å få en avgjørelse i en slik sak.<sup>207</sup>

Prosedyren for offentlig auksjon fremgår av art. 57 i hypotekloven. Videre fremgår det også av tvangsfullbyrdelsesloven art. 87(3) at fast eiendom skal selges ved åpen auksjon.

Offentlig auksjon organiseres av organet som er fastsatt av den prosessuelle lovgivningen, nemlig namsmannen i samsvar med reglene i tvangsfullbyrdelsesloven. Salg gjennomføres etter søknad (*zajavka*) fra namsmannen til en spesialisert salgsorganisasjon<sup>208</sup>, som etter avtale med namsmannen har adgang til å organisere denne typen salg.<sup>209</sup> Imidlertid kan det innvendes at regelverket om de særskilte organisasjonene som skal forestå salg ikke er godt nok. Det finnes verken lover som regulerer organisasjonene, krav om lisensiering eller akkreditering av disse. Det kan videre hevdes at det ikke er riktig å slå seg til ro med at kommersielle aktører er tilstrekkelig kvalifiserte til å utføre en oppgave som egentlig tilhører offentlige myndigheter.<sup>210</sup>

Namsmannen skal angi utropsprisen for pantet i søknaden. I følge tvangsfullbyrdelsesloven art. 85(2) første punkt, er namsmannen pålagt å innehente takst fra takstmann ved verdifastsettelse av fast eiendom.<sup>211</sup> Auksjonen avholdes på stedet der den faste eiendommen befinner seg, jf. hypotekloven art. 57(2).

---

<sup>207</sup> Slik Hiroshi Oda, *Russian Commercial Law*, 2. utg., Leiden/Boston 2007, s. 258 med videre henvisninger.

<sup>208</sup> Så vidt jeg har erfart er Det russisk fondet for føderal eiendom, se [www.fpf.ru](http://www.fpf.ru) en av spesialorganisasjonene. På deres nettsider fremgår det en oversikt over regelverket som regulerer deres virksomhet, <http://www.fpf.ru/zakon.aspx>. 20.04.08

<sup>209</sup> Jf. Vitalij Ziuzin og Andrej Korolev, *Kommentarij k federalnomu zakonu "Ob ipoteke (zaloge nedvizjivosti)" ot 16 ijulja 1998 G. N 102-FZ*, Justitsinform 2005 om art. 57.

<sup>210</sup> Jf. Olga Popova, *Zaloga i ipoteka*, Moskva 2006, s. 211.

<sup>211</sup> Se imidlertid tidligere nevnte motstrid med regelen i hypotekloven art. 54(2) andre punkt i avsnitt 5.3.1.

En offentlig auksjon må offentliggjøres senest tretti dager før auksjonsdagen, men likevel ikke tidligere enn seksti dager før, jf. hypotekloven art. 57(3). På dette tidspunktet skal utropsprisen også offentliggjøres. Informasjonen skal publiseres i namsmannens offisielle tidsskrift med opplysninger om dato, tid og sted for auksjonen. I tillegg må det fremgå informasjon om hvor man kan melde seg som interessent.<sup>212</sup>

Det er imidlertid fare for at publiseringen ikke fungerer på en hensiktsmessig måte ettersom at det skal annonseres i namsmannens eget tidsskrift. Dette kan føre til at få møter opp på auksjonen. Ved mangelfull publisering kan eksempelvis de få kjøperne som møter opp, være i ledtog med nåværende eier og da vil ikke realiseringen få konkurranseelementet som skal til for at det skal fungere etter formålet.<sup>213</sup> Imidlertid går det frem av den nye tvangsfullbyrdsloven art. 87(2) siste setning at det også skal annonseres i skriftlig massemedia. Sistnevnte regel har antakeligvis som formål å forbedre lovverket på dette området. Ettersom denne regelen er ny er det på nåværende tidspunkt ikke mulighet for å si noe om hvordan denne regelen vil fungere/fungerer i praksis.. Det er også her vanskelig å si hvilken regel som vil komme til anvendelse, men det kan rimeligvis antas at bestemmelsen i tvangsfullbyrdsloven går foran siden denne er mest egnet til å ivareta partenes interesse.

Deltakere i den offentlige auksjonen må forskuttere et depositum tilsvarende inntil fem prosent av utropsprisen, jf. hypotekloven art. 57(4) andre setning. Depositumet skal tjene som sikkerhet for at budgiverne ikke går fra budene sine. Hvordan betalingen skal gjøres, tidsfrist for betaling og summens størrelse skal fremgå av bekjentgjørelsen.<sup>214</sup> Deltakere som ikke vinner auksjonen får tilbakebetalt depositumet ved auksjonens slutt, det samme gjelder dersom auksjonen kjennes ugyldig. Definisjonen og regler for avtale om depositum fremgår av art. 380 og 448(4) i Sivillovboken.

---

<sup>212</sup> Jf. Olga Popova, *Zalog i ipoteka*, Moskva 2006, s. 214.

<sup>213</sup> Jf. samtale med advokat Anna Arkhipova, Moskva 22.02.2008.

<sup>214</sup> Jf. Vitalij Ziuzin og Andrej Korolev, *Kommentarij k federalnomu zakonu "Ob ipoteke (zaloge nedvizjivosti)" ot 16 ijulja 1998 G. N 102-FZ*, Justitsinform 2005 om art. 57(4).

Når selve salgsauksjonen pågår har de som har rett til å bruke eiendommen, de som har rettigheter i denne eller eventuelle kjøpere uansett rett til å være tilstede, jf. hypotekloven art. 57(5). Oda Hiroshi hevder feilaktig at det bare er disse som har rett til å være til stede under salgsauksjonen.<sup>215</sup> Det er kun lokale selvstyremyndigheter (*organ mjestnogo samoupravlenija*) som har rett til å sette begrensninger for hvem som kan være til stede dersom formålet er offentlig ro og orden.<sup>216</sup>

Pantet går til den som legger inn høyest bud, jf. hypotekloven art. 57(6). Kjøperen med høyest bud og administratoren for auksjonen, som representerer pantsetteren, signerer protokollen for å bekrefte salget. Dersom en av underskriftene mangler kommer bestemmelsen i Sivillovboken art. 448(5) til anvendelse. Her går det frem at dersom det er kjøpers underskrift som mangler, vil ikke depositumet utbetales. Dersom det er administratoren som ikke skriver under, må han tilbakebetale det dobbelte av depositumet, i tillegg til å kompensere lidt tap.<sup>217</sup>

Betaling av kjøpesummen skal skje innen fem dager etter at auksjonen er ferdig, jf. hypotekloven art. 57(7).

Kjøpekontrakten (*kontrakt kupli-prodazji*) inngås deretter mellom administratoren og den som fikk tilslaget senest fem dager etter betaling av salgsprisen i sin helhet, jf. art. 57(8). Inngåelse av kjøpekontrakt reguleres av kapittel 30, underkapittel § 7 som regulerer salg av fast eiendom, i Sivillovboken. Innføring i EGRP skjer med både kjøpekontrakten og auksjonsprotokollen som grunnlag.

Ved offentlig auksjon må minst to kjøpere møte opp for at auksjonen skal kunne avholdes. Videre må det legges inn bud som minimum tilsvarer utropsprisen, jf. hypotekloven art. 58(1) punkt 1 og 2. Dersom disse vilkårene ikke oppfylles vil auksjonen ikke kunne godkjennes (den erklæres da *nesostojavsjimisia*). Pantet kan i så tilfelle overdras til pantthaver, eller det kan avholdes en ny auksjon. Ved ny auksjon

---

<sup>215</sup> Jf. Oda Hiroshi, *Russian Commercial Law*, Leiden/Boston 2007, s. 258-259.

<sup>216</sup> Slik Vitalij Ziuzin og Andrej Korolev, *Kommentarij k federalnomu zakonu "Ob ipoteke (zaloge nedvizjivosti)" ot 16 ijulja 1998 G. N 102-FZ*, Justitsinform 2005 om art. 57(5) og Olga Popova, *Zalog i ipoteka*, Moskva 2006, s. 217.

<sup>217</sup> Slik Tamara Abova og Aleksandr Kabalkin (red.), *Kommentarij k Grazhdanskomu kodeksu Rossijskoj federatsii, tsjasti pervoi*, 3. utg, Moskva 2007, s. 1027.

settes utropsprisen ned med 15 prosent av utropsprisen. Auksjonen avholdes med samme fremgangsmåte som forrige gang angående regler om bekjentgjørelse og depositum, jf. hypotekloven art. 58(3). Dersom det heller ikke denne gang lykkes å få solgt pantet av den samme grunnen som forrige gang, eller at kjøperen ikke betaler innen fristen, vil panthaver kunne overta pantet.<sup>218</sup>

### 5.3.5 Privat auksjon

Ved avgjørelsen om vilkårene for begjæring om tvangsdekning, kan domstolen ved enighet mellom partene bestemme at realiseringen av pantet kan gjøres ved privat auksjon (*auksjon*). Artiklene 447-449 i Sivillovboken, samt reglene i hypotekloven kommer til anvendelse, jf. art. 56(2) tredje ledd i hypotekloven.

Begrensningene for når en auksjon i privat regi ikke kan avholdes, er de samme som begrensningene som gjelder for når avtale om utenrettslig realisering ikke kan benyttes, jf. hypotekloven art. 56(2) andre ledd. Begrensningene fremgår i art. 55(2).<sup>219</sup>

Panthaveren velger hvem som skal være administrator for auksjonen, men det må foreligge samtykke fra pantsetter. Administratoren kan eksempelvis være en organisasjon som har spesialisert seg innenfor dette området.<sup>220</sup> Partene blir på denne måten enige om hvem som skal organisere og avholde auksjonen, mens panthaver får siste ord i denne sammenhengen. Administratoren kan enten opptre i eget navn eller under panthavers navn.

I følge hypotekloven art. 59(2) og Sivillovboken 448(1) er en auksjon i utgangspunktet åpen, men kan i de tilfeller som følger av føderal lov være lukket. På en åpen auksjon kan alle som ønsker delta, mens en lukket auksjon bare avholdes for

---

<sup>218</sup> Se avsnitt 5.3.7 om overtakelse av pantet.

<sup>219</sup> Dette omtales i avsnitt 5.4.

<sup>220</sup> Slik Vitalij Ziuzin og Andrej Korolev, *Kommentarij k federalnomu zakonu "Ob ipoteke (zaloge nedvizjimosti)" ot 16 ijulja 1998 G. N 102-FZ*, Justitsinform 2005 om art. 59.

spesielt inviterte. Lukket auksjon kan avholdes eksempelvis av hensyn til rikets sikkerhet.<sup>221</sup>

Dersom ikke annet fremgår av lov eller i bekjentgjørelsen om auksjonen, kan administratoren for en åpen auksjon avlyse auksjonen inntil tre dager før auksjonsdagen. Ved en lukket auksjon er administratoren derimot pålagt å kompensere for tap som de innbudte har lidt dersom auksjonen avlyses, jf. Sivillovboken 448(3).<sup>222</sup> Det samme gjelder dersom avlysningen skjer etter fristen ved åpen auksjon. Det er verdt å merke seg at det kan fastsettes andre vilkår i bekjentgjørelsen og at man dermed avtale seg bort fra denne regelen.<sup>223</sup>

På samme måte som ved en offentlig auksjon, inngås kjøpekontrakten mellom administratoren og kjøperen. Avtalen skal inngås senest fem dager etter betalingen av salgsprisen, jf. art. 59(3). Videre er det de samme reglene for innføring i EGRP som gjelder ved privat auksjon som ved offentlig auksjon.

### **5.3.6 Realisering ved flere panthavere**

I tilfeller hvor det er flere panterettigheter og panthavere i samme faste eiendom kan en panterettighet med foranstående prioritet realiseres selv om den pantesikrede gjelden ikke har forfalt, jf. hypotekloven artikkel 46(2)

Ved realisering av etterfølgende panterettigheter, har foranstående rettighetshaver rett til å kreve førtidig oppfyllelse av avtalen og kreve tvangsdekning av sitt krav. Dersom foranstående panthavere derimot ikke ser seg tjent med å benytte denne muligheten, vil det etterfølgende kravet dekkes av salgssummen. Den eksisterende panterettigheten vil følge med pantet ved tvangssalget og den nye eieren overtar dermed et beheftet pant, jf. hypotekloven art. 46(2)

---

<sup>221</sup> Jf. Tamara Abova og Aleksandr Kabalkin (red.), *Kommentarij k Grazjdanskomu kodeksu Rossijskoj federatsii, tsjasti pervoi*, 3. utg, Moskva 2007, s. 1024.

<sup>222</sup> Slik Vitalij Ziuzin og Andrej Korolev, *Kommentarij k federalnomu zakonu "Ob ipoteke (zaloge nedvizjimosti)" ot 16 ijulja 1998 G. N 102-FZ*, Justitsinform 2005 om art. 59.

<sup>223</sup> Jf. Tamara Abova og Aleksandr Kabalkin (red.), *Kommentarij k Grazjdanskomu kodeksu Rossijskoj federatsii, tsjasti pervoi*, 3. utg, Moskva 2007, s. 1026.

Dersom foranstående panthavere begjærer tvangsdekning har også panthavere med etterfølgende panteprioritet rett til å begjære tvangsdekning. Dersom det er mulig å tvangs selge noe av pantet og salgssummen vil være tilstrekkelig til å dekke foranstående panthavers krav, vil ikke etterfølgende panterettigheter kunne kreves tvangsdekning for etterfølgende panterettigheter, jf. hypotekloven art. 46(3).

For at disse reglene skal kunne anvendes i praksis er saksøker pliktig til å informere andre panthavere i pantet før begjæring om tvangsdekning, jf. hypotekloven art. 46(4).

I følge art. 53(3) i hypotekloven har personer som har rettigheter i pantet slik som leietakere og andre grupper eller har rettigheter som servitutter, livslang bruksrett (*pravo pozjiznennogo polzovania*) og andre rettigheter, rett til å delta i behandlingen av saken.

Innenfor norsk rett gjelder dekningsprinsippet som går ut på at ved tvangssalg må salgssummen være stor nok til å dekke alle heftelser som har bedre prioritet enn saksøkerens.

### **5.3.7 Overtakelse av pantet**

Eiendomsrettigheten kan ikke overføres direkte til panthaver ved debtors betalingsmislighold. Vilkåret som må oppfylles for at panthaver kan overta eiendomsrettighetene, er at en offentlig auksjon jf. hypotekloven art. 57 avholdes uten at salg oppnås.<sup>224</sup> Panthaver har da anledning til å overta pantet til utropspris i løpet av ti dager, jf. hypotekloven art. 58(2). Kjøpekontrakt inngås etter reglene i Sivillovboken kapittel 30, underkapittel § 7 som regulerer salg av fast eiendom. Selgeren er pålagt å overdra pantet uten rettigheter tilhørende tredjemann, unntatt i de tilfeller der kjøper går med på å overta pantet med denne typen heftelser.<sup>225</sup>

---

<sup>224</sup> Se Jan-Hendrik Röver, *Secured Lending in Eastern Europe*, Oxford 2007, s. 280.

<sup>225</sup> Jf. Vitalij Ziuzin og Andrej Korolev, *Kommentarij k federalnomu zakonu "Ob ipoteke (zaloge nedvizjimosti)" ot 16 ijulja 1998 G. N 102-FZ*, Justitsinform 2005 om art. 58.



Dersom panthaver ikke benytter seg av denne muligheten, vil det etter den andre runden med auksjon igjen være anledning til å overta eierrettighetene til pantet, jf. art. 58(4). Prisen vil da settes ned med 25 prosent i forhold til den opprinnelige utropsprisen. Dersom panthaver velger ikke å overta pantet i løpet av én måned etter auksjonen, vil panterettigheten opphøre og panthaver vil dermed ikke lenger ha krav et pantesikret krav mot pantsetter, jf. art. 58(5) og tilsvarende i Sivillovboken art. 350(4) tredje ledd.

#### **5.4 Utenrettslig avtale om realisering**

Tvangsdekning ved utenrettslig prosess reguleres av art. 55(1) første ledd i hypotekloven og Sivillovboken art. 349(1) andre ledd. Denne løsningen forenkler og forkorter realiseringsprosessen sammenlignet med det andre alternativet som er veien gjennom domstolen. Prosessuelle bestemmelser kommer ikke til anvendelse, det er derimot partene selv som avgjør fremgangsmåten for realiseringen, jf. det generelle prinsippet om avtalefrihet som er slått fast i Sivillovboken art. 421(4).<sup>226</sup>

Utenrettslig prosess ble introdusert i russisk rett slik det er beskrevet i dette kapittelet, i første del av Sivillovboken som trådte i kraft i 1995. Denne nyskapningen får stor interesse fra kreditorsiden, mens tvetydigheten i bestemmelsene forårsaker mange spørsmål og stor usikkerhet er knyttet til innholdet i regelen. Så langt er denne løsningen ikke benyttet i noen særlig grad og det kan dermed heller ikke sees hen til praksis.<sup>227</sup>

For at utenrettslig prosess skal kunne gjennomføres tales det i russisk teori om at det er to vilkår som må være oppfylt. Imidlertid stilles det også vilkår til avtalens innhold, og dette vil kunne regnes som et tredje vilkår for gjennomføring av utenrettslig prosess. For det første må avtalen bekreftes av notarius. Bekreftelsen hos notarius stadfester at det ikke er uenighet mellom partene om hvorvidt det foreligger grunnlag for realisasjon av pantet. For det andre kan avtalen bare inngås etter at vilkårene for tvangsrealisering er oppfylt. Grunnen til dette er at det ikke bør kunne avtales på

---

<sup>226</sup> Slik Tamara Abova og Aleksandr Kabalkin (red.), *Kommentarij k Grazjdanskomu kodeksu Rossijskoj federatsii, tsjasti pervoi*, 3. utg, Moskva 2007 s. 877-878.

<sup>227</sup> Jf. samtale med Denis A. Jakovenko, leder av juridisk avdeling, DnB NOR Monchebank, 19.2.2008.

forhånd fordi det vil gi panthaver mye makt angående avgjørelsen om når realisering kan utføres. Det vil igjen føre til uforutsigbare forhold for pantsetter. Videre er det slått fast av Høyesterettene i en felles uttalelse at en panteavtale med vilkår om at panthaver gis rett til å ta besittelse i pantet direkte vil være ugyldig.<sup>228</sup>

Avtalen må som nevnt samsvare med innholdskrav gitt av lov. Kravene fremkommer i hypotekloven art. 55(4). Her er det listet opp fire underpunkter om hva avtalen skal inneholde.

For det første må det fremgå opplysninger om pantet og verdien av denne. Siden det ikke fremgår av loven hvilken verdi som her skal oppgis, vil det følgelig være verdifastsettelsen som fremgår av panteavtalen som skal oppgis her.<sup>229</sup>

For det andre må pantsetters forpliktelse (sum), både i følge avtalen om det underliggende forhold og panteavtalen fremgå.

Det tredje elementet i avtalen er at partene må bestemme hvordan forpliktelsen skal oppfylles. Det er sett på som viktig at partene selv bestemmer dette, fordi det er lagt vekt på at partene skal være klar over hvilke vanskeligheter og komplikasjoner de står ovenfor.<sup>230</sup> Dette kan enten gjøres ved at pantet selges på offentlig auksjon slik det fremkommer i hypotekloven art. 57 eller selges på privat auksjon i følge hypotekloven art. 59. En tredje løsning er at pantsetter kan overdra pantet til panthaver eller tredje person som dekning for kravet. Overdragelsen gjelder imidlertid ikke dersom pantet er et landområde. Overdragelse av pantet må gjøres i samsvar med gjeldende sivilrettslige regler. Det mest sentrale ved overdragelse er reglene for kjøpekontrakt (*dogovor kupli-prodazji*). Dersom panthaver overtar pantet på vegne av tredje person vil reglene om kommisjonsavtale (*dogovor o komissii*) komme til

---

<sup>228</sup> Slik Hiroshi Oda, *Russian Commercial Law*, 2. utg., Leiden/Boston 2007, s. 257, sak 46 i plenumsuttalelse fra Høyesterett og Øverste arbitrasjonsdomstol, 1. juli 1996, Nr. 6/8.

<sup>229</sup> Jf. Vitalij Ziuzin og Andrej Korolev, *Kommentarij k federalnomu zakonu "Ob ipoteke (zaloge nedvizjimosti)" ot 16 ijulja 1998 G. N 102-FZ*, Justitsinform 2005 om art. 55(4).

<sup>230</sup> Jf. "Zalogovoe pravo: Zadatsji modernizatsii". s. 16. Dokument utarbeidet til rundebordskonferanse 23.04.2008, "Soversjenstvovanie zalogovogo prava: zalog dvizjimogo imusjestva i razvitie finansovogo rynka".

anvendelse.<sup>231</sup> Kommisjonsavtale er det samme innenfor russisk rett som i norsk rett. Kommisjonæren handler i eget navn, men på regningen til komitenten som er oppdragsgiver for oppdraget. Dette er kanskje en noe overraskende måte å benytte seg av en kommisjonsavtale, men som vi ser her legger den til rette for at overdragelse kan skje på vegne av tredjeperson (komitenten). Dersom overtakelse av pantet velges, må det opplyses om vilkårene for overdragelsen.<sup>232</sup> Sivillovboken art. 454 regulerer kjøpekontrakt, mens kapittel 51 regulerer kommisjonsavtale.

Det fjerde elementet i avtalen er at partene må opplyse om andre panthavere med foranstående eller etterfølgende prioritet og eventuelle andre med tinglige rettigheter eller bruksrettigheter. Dette for å ivareta eventuelle andre parters rettigheter og rettslige interesse.<sup>233</sup>

En avtale om utenrettslig prosess kan prøves for retten av en part med rettslig interesse, jf. Sivillovboken art. 349 (1) andre ledd. Det er ikke fastsatt i bestemmelsen hvem som har rettslig interesse, men regelens formål er at uønskede følger av avtalen skal kunne unngås. Regelen er derfor vid, og det er mange som kan omfattes av bestemmelsen.<sup>234</sup> Prøving for retten kan eksempelvis være aktuelt ved uriktig prisfastsetting av pantet.<sup>235</sup> Domstolen kan kjenne avtalen ugyldig dersom vilkårene for avtalen ikke oppfylles.

Det er imidlertid flere begrensninger i adgangen til å avtale utenrettslig prosess, jf. hypotekloven art. 55(2). I disse tilfeller må domstolen ta stilling til begjæring om tvangsdekning. Begrensningene gjelder i de tilfeller der det har vært nødvendig med samtykke fra andre eller å få tillatelse fra offentlige myndigheter for å inngå panteavtalen eller dersom pantet har flere eiere og en av disse ikke gir sitt skriftlige samtykke til en utenrettslig prosess. Videre er det begrensninger dersom pantet er et

---

<sup>231</sup> Jf. Vitalij Ziuzin og Andrej Korolev, *Kommentarij k federalnomu zakonu "Ob ipoteke (zaloge nedvizjivosti)" ot 16 ijulja 1998 G. N 102-FZ*, Justitsinform 2005 om art. 55(2).

<sup>232</sup> Jf. Olga Popova, *Zalog i ipoteka*, Moskva 2006, s. 205.

<sup>233</sup> Jf. Vitalij Ziuzin og Andrej Korolev, *Kommentarij k federalnomu zakonu "Ob ipoteke (zaloge nedvizjivosti)" ot 16 ijulja 1998 G. N 102-FZ*, Justitsinform 2005 om art. 55(4).

<sup>234</sup> Slik Tamara Abova og Aleksandr Kabalkin (red.), *Kommentarij k Grazhdanskomu kodeksu Rossijskoj federatsii, tsjasti pervoi*, 3. utg, Moskva 2007 s. 875.

<sup>235</sup> Slik Hiroshi Oda, *Russian Commercial Law*, 2. utg., Leiden/Boston 2007, s. 257 med videre henvisninger.

landområde med landbruksformål (*zemlja sel'skokhoz'ajstevnnogo naznatsjenija*) eller et landområde som kan pantsettes og reguleres av hypotekloven art. 62.1 pkt. 1. I tillegg begrenses adgangen til utenrettslig prosess dersom pantet er av betydelig historisk, kunstnerisk eller er av annen kulturell verdi for samfunnet. Hvorvidt pantet er av slik karakter avgjøres på føderalt nivå eller av offentlig myndighet som har kompetanse på området.<sup>236</sup> Hvorvidt pantet tilhører en av disse kategoriene må selvsagt undersøkes og det kan være mulig at situasjonen kan bli mindre forutsigbar for partene dersom myndighetene ikke har fastlagte retningslinjer i dette spørsmålet.

Dersom panthaver er en låneinstitusjon følger det av loven om banker og bankvirksomhet art. 1(2) første ledd at disse kun skal drive med bankvirksomhet. Likevel vil institusjonene holde seg innenfor det som er tillatt ved å fungere som en mellommann ved realisering av pantet. Panthavers rettighet til å overta pantet selv eller overdra det til andre, er bare én av flere verktøy som styrker panthavers posisjon i hypotekloven. En låneinstitusjons stilling og rettigheter som panthaver ved overtakelse av pantet på vegne av seg selv eller tredjeperson, er derfor avhengig av hvordan bankvirksomhet defineres.<sup>237</sup> Definisjonen av "bankvirksomhet" vil jeg imidlertid ikke gå nærmere inn på.

Videre følger det av Sivillovboken art. 168 at en avtale som ikke samsvarer med innholdskravene i følge lov er ugyldig dersom ikke loven slår fast at avtalen kan prøves for domstolen. Det finnes imidlertid ikke noen kjente lovregler som tillater prøving, og avtalen vil derfor regnes som ugyldig dersom den har innholdsmangler. Avtalen kan prøves av domstolen etter anmodning fra den part som påstår seg krenket. Dersom avtalen inneholder feil eller mangler i forhold til tidsfrist, formkrav eller innhold kan avtalen kjennes ugyldig, jf. hypotekloven art. 55(5).

Det antas i juridisk teori at den generelle foreldelsesfristen (*srok davnosti*) på tre år, kommer til anvendelse i dette siste tilfellet jf. Sivillovboken art. 196.<sup>238</sup> Den generelle

---

<sup>236</sup> Slik Vitalij Ziuzin og Andrej Korolev, *Kommentarij k federalnomu zakonu "Ob ipoteke (zaloge nedvizjimosti)" ot 16 ijulja 1998 G. N 102-FZ*, Justitsinform 2005 om art. 55(2).

<sup>237</sup> Jf. Vitalij Ziuzin og Andrej Korolev, *Kommentarij k federalnomu zakonu "Ob ipoteke (zaloge nedvizjimosti)" ot 16 ijulja 1998 G. N 102-FZ*, Justitsinform 2005 om art. 55(3).

<sup>238</sup> Jf. Olga Popova, *Zalog i ipoteka*, Moskva 2006, s. 205.

foreldelsesfristen gjelder i alle tilfeller der ikke annet er bestemt, jf. art. 196 andre setning.

Avtalen er av sivilrettslig karakter og dermed bestemmende for partenes rettigheter og plikter. Avtalen kan imidlertid settes til side etter avtale mellom partene, eller domstolsavgjørelse etter krav fra en av partene. Videre kan avtalen tilsidesettes på bakgrunn av bestemmelser i følge Sivillovboken. Reglene om endring og tilsidesettelse av en avtale fremgår av kapittel 29 i første del av Sivillovboken. Hovedregelen om at en avtale kan endres eller settes til side av partene i avtale fremgår av art. 450(1). Videre, i følge art. 450(2), fremgår det at en avtale kan endres ellers settes tilside av domstolen på grunnlag av krav fra en av partene.<sup>239</sup> Vilkåret er at det foreligger vesentlig brudd (*susjestvennoe narusjenie*) på avtalen eller det er hjemmel gitt i Sivillovboken, andre lover eller ved avtale. Vesentlig brudd på avtalen benyttes som regel i tilfeller det er tale om brudd på økonomiske forpliktelser. Det er imidlertid opp til domstolen å avgjøre om det foreligger et vesentlig brudd.<sup>240</sup>

For pantsetteren kan en avtale om utenrettslig prosess potensielt sett kunne fremskynde realiseringsprosessen og slik føre til en hurtigere overdragelse av eiendomsrettigheten til den faste eiendommen.<sup>241</sup> Fra panthavers ståsted muliggjør imidlertid realisering ved en utenrettslig prosess, at prosedyren for å ivareta hans interesser forenkles og forkortes, som et unntak fra de generelle reglene om rettslig beskyttelse. Positivt for begge parter er at de kan slippe unna en del omkostninger som påløper ved rettslig realisering.

På den andre siden gir pantsetter slipp på muligheten til å benytte seg av flere ulike tiltak som kan virke beskyttende for hans rettigheter og som bare kommer til anvendelse i domstolen. Blant disse tiltakene er muligheten for at saken avvises dersom panthavers mislighold karakteriseres som ekstremt ubetydelig og størrelsen på panthavers krav åpenbart ikke er i samsvar med verdien av pantet.

---

<sup>239</sup> Jf. Vitalij Ziuzin og Andrej Korolev, *Kommentarij k federalnomu zakonu "Ob ipoteke (zaloge nedvizjivosti)" ot 16 ijulja 1998 G. N 102-FZ*, Justitsinform 2005 om art. 55(5).

<sup>240</sup> Jf. Tamara Abova og Aleksandr Kabalkin (red.), *Kommentarij k Grazhdanskomu kodeksu Rossijskoj federatsii, tsjasti pervoi*, 3. utg, Moskva 2007, s. 1028-1029.

<sup>241</sup> Slik Jan-Hendrik Röver, *Secured Lending in Eastern Europe*, Oxford 2007, s. 281.

## 5.5 Dekningsprioritet

Utbytte fra salg av pantsatt eiendom dekker for det første kostnader i forbindelse med tvangssalget, mens resten overføres til panthaveren som dekning av utestående beløp. Det anslås at utgiftene til domstol er relativt lave<sup>242</sup>, mens utgifter til namsmann kommer i tillegg. Dekning av utgifter til advokat panthavers advokat krever samtykke fra domstol. Pantsetter kan kreve at utgiftene dokumenteres.<sup>243</sup>

Dersom det løper renter på det underliggende kravet, dekker panterettigheten også kreditors rentekrav, jf. hypotekloven art. 1(1) andre ledd. Det gjelder ingen tidsbegrensninger for dekking av rentekrav.

Den deklarasjoniske hovedregelen er at panterettigheten også dekker tapt inntekter på grunn av manglende, forsinket eller uriktig gjennomført tvangsdekning, jf. hypotekloven art. 3(1) underpunkt (1). Kostnader som oppstår i forbindelse med gjennomføringen av tvangsdekningen og tvangssalget dekkes også, jf. hypotekloven art. 1(1) underpunkt (3) og (4).<sup>244</sup>

Eventuelt overskudd går tilbake til pantsetter, jf. hypotekloven artikkel 61. Fordeling av salgssummen foretas av namsmannen, mens ved en utenrettslig prosess utføres fordelingen av samme notarius som bekreftet avtalen.

### 5.5.1 Prioritet i forhold til andre panterettigheter

Panterettigheters rekkefølge bestemmes av datoen for innlevering av alle nødvendige dokumenter for gjennomføring av registrering til EGRP, jf. hypotekloven art. 20(6) siste setning.

I følge hypotekloven art. 43-46 er det adgang til å stifte panterettighet i fast eiendom med etterfølgende prioritet i forhold til en panterettighet som allerede er stiftet. I art.

---

<sup>242</sup> Se arbitr.ru

<sup>243</sup> Jf. Enforcement of Charges Survey, s. 5.

<http://www.ebrd.com/country/sector/law/about/assess/case/russia.pdf> 16.04.08

<sup>244</sup> Slik også Vitalij Ziuzin og Andrej Korolev, *Kommentarij k federalnomu zakonu "Ob ipoteke (zaloge nedvizjivosti)" ot 16 ijulja 1998 G. N 102-FZ*, Justitsinform 2005 om art. 3.

43(1) andre ledd slås det fast at pantavtaler innehar prioritet i henhold til registreringsrekkefølgen.<sup>245</sup> Det er likevel kun mulig dersom det ikke er avtalt noe annet i foranstående panteavtaler. Dersom etterfølgende panteprioritet innehas av samme kreditor som innehar førsteprioritet, vil et slikt forbud mot etterfølgende pantestiftelse klart nok ikke gjelde, jf. hypotekloven art. 43(2) og (4).

Dersom det til tross for en slik avtale stiftes panterettighet, kan panthaveren med foranstående prioritet få den etterfølgende panteavtalen erklært ugyldig i en rettsavgjørelse, jf. art. 43(3). Den etterfølgende panterettigheten skal registreres, jf. hypotekloven art. 45.

## 5.6 *Sammenfatning og vurdering*

Panterettighetens verdi er avhengig av hvorvidt det er mulig å få denne realisert. Den rettslige fremgangsmåten senker effektiviteten av realiseringen ved ikke å ha en bestemt tidsfrist for panthavers oppfyllelse. Dette resulterer følgelig i at panthaver er prisgitt rettens avgjørelse. Dette øker kreditorenes risiko og mulighet for tap ved mislighold av forpliktelsene.<sup>246</sup> Prosedyrene ved realisering og salg av fast eiendom er tungvinte og ikke egnet til å oppmuntre spesielt finansinstitusjoner til å benytte seg av pantsettelse etter russisk rett.<sup>247</sup> Kravet om at tvangsrealisasjon skal gjennomføres ved hjelp av domstol med påfølgende auksjon er både tid- og kostnadskrevende. Det hevdes i juridisk litteratur at ordningen er fullstendig upraktisk og ikke møter nåtidens krav.<sup>248</sup> Enkelte juridiske teoretikere anbefaler imidlertid at utenrettslig prosess bør benyttes i størst mulig grad.<sup>249</sup>

Realisering av en panterettighet er den mest kontroversielle delen av russisk pantelovgivning. Lovverket om realisasjon er både inkonsistent og

---

<sup>245</sup> Se Hiroshi Oda, *Russian Commercial Law*, 2. utg., Leiden/Boston 2007 s. 255.

<sup>246</sup> Jf. "Zalogovoe pravo: Zadatsji modernizatsii". s. 20. Dokument utarbeidet til rundebordskonferanse 23.04.2008, "Soversjenstvovanie zalogovogo prava: zalog dvizjimogo imusjestva i razvitie finansovogo rynka".

<sup>247</sup> Se Jan-Hendrik Röver, *Secured Lending in Eastern Europe*, Oxford 2007, s. 282.

<sup>248</sup> Se Hiroshi Oda, *Russian Commercial Law*, 2. utg., Leiden/Boston 2007, s. 259 med videre henvisninger.

<sup>249</sup> Jf. Azat Khisamov, "Pravovoe regulirovanie soglasjenija o vnesudebnom porjadke obrasjenija vzyskanija na zjilye pomesjenija", *Zjurnal rossiskogo prava*, N 4, 2007.

kontradiksjonsfylt.<sup>250</sup> Det er grunn til å tro at den nye fullbyrdsloven, som trådte i kraft 1. februar 2008, vil representere et fremskritt innenfor dette rettsområdet.

Siden realisasjon av panterettighet er gjennomførbart, men likevel ikke i stor grad praktikabelt, finner systemet egne løsninger. Dette kan derfor gi seg utslag i at det kan ta lang tid å få finansiering, på grunn av at låneinstitusjoner ser an sine avtaleparter før en eventuell inngåelse av avtale.

I Moskva er det tale om et stort marked, men det er likevel relativt få aktører som opptrer. Investorer opererer gjerne gjennom ulike firmaer og det kan synes som om det er flere investorer enn det i realiteten er.<sup>251</sup> Forholdene er derfor noenlunde gjennomsiktede hvis man kjenner markedet, og ryktet en aktør opparbeider seg har stor vekt ved kredittgivning. Dette avspeiles også i at aktører ved førstegangs investering opptrer, forståelig nok, svært forsiktig i redsel for tap. Et annet moment er at det derfor er vanskelig å komme seg inn i markedet. Dersom det er kjent at det kan gjøres et godt kjøp, vil ofte erfarne investorer slå til mens den mindre erfarne aktøren enda bruker tid i tenkeboksen. I tillegg vil en långiver/panthaver være varsom og bruke god tid på å vurdere om en låntaker/pantsetter vil være troverdig. Kundeforhold og historikk vektlegges i stor grad før lån innvilges, og et eventuelt betalingsmislighold vil også kunne føre til sosiale sanksjoner.

Innen norsk rett vil et registrert avtalepant være et særlig tvangsgrunnlag, jf. § 11-2 i tvangsfullbyrdsloven. Denne typen tvangsgrunnlag fungerer som bevis for kravets eksistens og størrelse. Videre må tvangsgrunnlaget være tvangskraftig. Denne ordningen har ikke vei innom domstolen og man ivaretar dermed kravet til effektivitet på en god måte.<sup>252</sup>

Det er stor risiko knyttet til realisering av en panterettighet, og antakeligvis her akilleshælen i lovgivningen er. Det er heller ikke spesielt mye praksis å se hen til når det gjelder realisering ettersom det ikke er så lenge siden pantsettelse ble tatt i bruk i

---

<sup>250</sup> Se Hiroshi Oda, *Russian Commercial Law*, 2. utg., Leiden/Boston 2007, s. 256 med videre henvisninger.

<sup>251</sup> Samtale med Maria Serikova og Christer Lystad, eiendomsrådgivere i Cushman and Whitfield, Moskva 26.2.2008.

<sup>252</sup> Slik også Ernst Moe, *Praktisk tvangsfullbyrdelse*, Oslo 1999, s. 197-203.



praksis, og dermed enda en stund før man får se mislighold. Et sentralt poeng er at samtlige av mine muntlige kilder opplyste om at realisering av en panterettighet i fast eiendom fungerer. I likhet med hva som foretrekkes her hjemme er det grunn til å anta at partene finner andre løsninger enn å gå via domstolene.<sup>253</sup>

## 6 Panterettighet i konkurs

### 6.1 Innledning

I Sovjetunionen var alle selskaper eiet av staten. Overskudd fra enkelte bedrifter ble overført til andre bedrifter som gikk med underskudd, det var derfor lite behov for en konkurslovgivning. Etter at Sovjetunionen opphørte og Russland tok over, ble konkurslovgivning introdusert i november 1992.<sup>254</sup> Den første loven fungerte ikke etter intensjonene, noe som resulterte i svært få konkurser i perioden mellom 1992 og 1998. I 1998 kom imidlertid en ny lov der russiske lovgivere forsøkte å sette sammen det beste fra konkurslovbøkene i Storbritannia og USA. Loven inneholdt flere kontradiksjoner og ble derfor erstattet av enda en ny lov<sup>255</sup> som ble vedtatt 26. oktober 2002, insolvensloven.<sup>256</sup> I følge gjeldende lov betegnes hele prosessen som insolvens (*nesostojatel'nost*), mens konkurs (*konkursnoje proizvodstvo*) kun omfatter prosessen fra det tidspunkt det åpnes konkurs. Lovens system er slik at dersom det innføres tilsynsperiode, er det fire ulike alternativer for hvordan prosessen fortsetter. Løsningene som kan velges er finansiell restrukturering (*finansovojе ozdorovlenie*), ekstern administrasjon (*vnesjnejе upravlenie*), konkursåpning (*konkursnoje proizvodstvo*) eller minnelig avtale mellom kreditorene og debitor (*mirovoje soglasjenie*). Konkurs er et omfattende tema og det vil derfor bare redegjøres for åpning av konkurs.<sup>257</sup>

Insolvensloven gjelder alle fysiske og juridiske personer, med noen få unntak, jf. art. 1(2). Videre har Sivillovboken også bestemmelser om insolvens hos juridiske

---

<sup>253</sup> Jf. Olga Mashkina m.fl., *The Emerging Mortgage Market in Russia*, Helsinki 2007, s. 58.

<sup>254</sup> Se generelt om konkurs i russisk rett, [http://www.lovells.com/NR/rdonlyres/457F65D8-B9DD-4ECE-808F-D96A6FDF6823/3858/888\\_EUI\\_Insolv\\_CN.pdf](http://www.lovells.com/NR/rdonlyres/457F65D8-B9DD-4ECE-808F-D96A6FDF6823/3858/888_EUI_Insolv_CN.pdf) Se også Hiroshi Oda, *Russian Commercial Law*, 2. utg., Leiden/Boston 2007, s. 205-208.

<sup>255</sup> Det russiske navnet er "O nesostojatel'nosti (bankrotstve)", 26. oktober 2002 N 127-FZ.

<sup>256</sup> Jf. Ariane Lambert-Mogiliansky m.fl.: Are Russian Commercial Courts Biased? s. 8-9.

<sup>257</sup> Se avsnitt 6.2.3.

personer, men bestemmelsene i de to lovene korresponderer ikke på alle områder. Bestemmelsene om prioritetsrekkefølgen for krav mot boet i henholdsvis Sivillovboken art. 64(1) og insolvensloven art. 134 har ulikt innhold.<sup>258</sup> Det er slått fast i Sivillovboken art. 3(2) at andre lovers bestemmelser av sivilrettslig karakter, skal være i samsvar med bestemmelsene i Sivillovboken. Det er imidlertid insolvensloven som kommer til anvendelse, både etter prinsippet om *lex specialis* og prinsippet om *lex posteriori*, i dette tilfellet der bestemmelsene som regulerer prioritet strider mot hverandre.<sup>259</sup>

## 6.2 Fremgangsmåte

Kun arbitrasjedomstolen har jurisdiksjon i insolvenssaker. Begjæring om konkurs behandles av domstolen i føderasjonssubjektet hvor debitor er registrert, jf. art. 33(1) i insolvensloven. Videre slår insolvensloven eksplisitt fast i art. 33(3) at saker som omhandler insolvens ikke kan behandles av voldgiftsdomstol.<sup>260</sup>

Konkurs foreligger hos en juridisk person dersom skyldneren ikke er i stand til å betjene gjeld og/eller skatter/avgifter samtidig som at fristen for betaling er oversittet med tre måneder, jf. art. 2 i insolvensloven.<sup>261</sup> Minimumsgjelden for at insolvens skal kunne konstateres hos en juridisk person er hundre tusen rubler (ca. NOK 25 000), jf. art. 6(2). Beløpsstørrelsen er lav, og det skal lite til for at vilkåret er oppfylt. Dette kan være problematisk dersom en kreditor har uedle motiver. Det er også vilkår om at rettskraftig domstolsavgjørelse om konkurs må foreligge.

Debitor kan også anmode arbitrasjedomstolen om at konkurs åpnes, jf. art. 8(1). Omstendighetene må da tilsi at det er åpenbart (*otsjevidno*) at debitor ikke kan oppfylle sine krav innen forfall.<sup>262</sup> Det samme gjelder innenfor norsk rett, der skyldneren begjærer oppbud, jf. § 60.<sup>263</sup>

---

<sup>258</sup> Slik Hiroshi Oda, *Russian Commercial Law*, 2. utg., Leiden/Boston 2007, s. 208.

<sup>259</sup> Samtale med Andrej Egorov ved avdeling for analyse av rettspraksis i Høyeste arbitrasjedomstol, Moskva 26.2.2008.

<sup>260</sup> Slik Hiroshi Oda, *Russian Commercial Law*, 2. utg., Leiden/Boston 2007, s. 211.

<sup>261</sup> Se Hiroshi Oda, *Russian Commercial Law*, 2. utg., Leiden/Boston 2007, s. 209.

<sup>262</sup> Slik Oda Hiroshi, *Russian Commercial Law*, 2. utg., Leiden/Boston 2007, s. 211.

<sup>263</sup> Slik også Mads Henry Andenes, *Konkurs*, Oslo 1999, s. 23.

Anmodningen behandles av en dommer, jf. art. 49(1). Etter dette avgjør dommeren hvorvidt vilkårene for konkurs er oppfylt. Dersom de er oppfylt, innføres en såkalt tilsynsperiode (*nabljudenie*). Dette gir debitor mulighet til å anke domstolens avgjørelse om å gå videre i konkurssaken, jf. samme bestemmelse fjerde ledd siste setning.

Kreditorene og debitor kan inngå minnelig avtale (*mirovoje soglasjenie*) på hvilket som helst stadium under konkursbehandlingen, jf. art. 150(1) i insolvensloven. Dette forutsetter imidlertid flertall blant kreditorene, samt at avtalen stadfestes av en arbitrasjedomstol.<sup>264</sup>

### 6.2.1 Administrator

Administratoren tilsvaret i all hovedsak bostyreren innenfor norsk rett. Det stilles i insolvensloven en rekke krav til konkursboets administrator (*konkursnyj upravljajusij*) for å sikre objektivitet og upartiskhet i insolvensloven. Kreditorene kan dessuten stille krav utover minstekravene som fremgår av loven.

Administratorene er organisert av ikke-kommersielle organisasjoner (*samoregulirujemaja organisatsija*), jf. insolvensloven art. 21. En av deres viktigste funksjoner er å fremlegge lister for hvem som oppfyller kravene til å være administrator. Organisasjonene har adgang til å ilegge medlemmene disiplinærstraffer eller ekskludere medlemmer dersom disse ikke følger reglene. Medlemmer som ekskluderes vil ikke oppfylle vilkårene for å kunne være administrator, og vil dermed ikke kunne utføre denne oppgaven. En administrators avgjørelser kan påklages til domstolen.<sup>265</sup>

Tidligere ble administratoren utpekt av domstolen etter forslag fra kreditorene. Ordningen kunne imidlertid føre til korrupte administratorer, og ved innføringen av

---

<sup>264</sup> Slik Viktor Khimitsjev, *Osusjestvlenie i zasjita grazjdanskikh prav pri nesostojatelnosti (bankrotstve)*, Moskva 2006, s. 41.

<sup>265</sup> Jf. Peter Barenboim og Natalia Merkulova, Russia, Bankruptcy and Insolvency Law and Policy i: James R. Silkemat og Charles D. Schmerler (red.): *The Law of International Insolvencies and Debt Restructurings*, New York 2006, s. 359.

gjeldende lov ble et nytt system innført.<sup>266</sup> I følge gjeldende lov oppnevner dommeren tre kandidater til administratorstillingen. Kreditor og debitor kan stryke en kandidat hver, jf. art. 45. På tross av disse reglene er døren til korrupsjon likevel ikke helt lukket. Det er alltid en mulighet for at partene kan øve påvirkning på administratoren.<sup>267</sup>

I Norge står domstolen helt fritt når det gjelder å utnevne bostyrer, og det er heller ikke krav til begrunnelse for hvem som oppnevnes. Likevel bør ikke retten stille seg helt ukritisk til forslag fra kreditorene eller skyldner. Advokaten som har bistått kreditorene kan eksempelvis oppnevnes dersom habiliteten er i behold. Ved mange norske tingretter opereres det med faste lister over hvem som foretrekkes for å oppnå en effektiv behandling av sakene.<sup>268</sup>

Som nevnt stilles det en rekke krav til hvem som kan oppnevnes som administrator. Av insolvensloven art. 20(1) fremgår det at vedkommende må være registrert som individuell næringsdrivende (*individualnyj predprinimatel*). Videre er det krav om høyere utdanning, erfaring fra ledelsesoppgaver (*rukovodjasjaja rabota*) i minst to år til sammen, avlagt teorieksamen for administratorer og virket som medhjelper for en administrator i minst seks måneder. Administratoren må heller ikke ha blitt dømt for økonomisk kriminalitet, middels forbrytelser eller grovere (*srednaja tjazjest*). Det stilles også, som nevnt, krav til administratoren at han er medlem av en av organisasjonene for administratorer (*samoregulirujemaja organisatsija*).<sup>269</sup>

Videre følger det ytterligere vilkår i art. 20(6). Administrator kan ikke ha interesser i forhold til kreditor eller debitor, eller ha hatt en insolvensprosess rettet mot seg selv. Videre følger det at kompensasjon for eventuelle tap i tidligere saker forårsaket av administrator må være betalt fullt ut. Administratoren kan ikke være funnet uegnet eller blitt nektet å drive næringsvirksomhet og lignende. Han må også ha ansvarsforsikring som dekker eventuelle tap i forbindelse med arbeidet som administrator.<sup>270</sup>

---

<sup>266</sup> Slik også Hiroshi Oda, *Russian Commercial Law*, 2. utg., Leiden/Boston 2007, s. 213.

<sup>267</sup> Jf. Hiroshi Oda, *Russian Commercial Law*, 2. utg., Leiden/Boston 2007, s. 213-214.

<sup>268</sup> Jf. Ernst Moe, *Praktisk konkurs*, Oslo 2007, s. 82-84.

<sup>269</sup> Slik også Hiroshi Oda, *Russian Commercial Law*, 2. utg., Leiden/Boston 2007, s. 212-213.

<sup>270</sup> Slik også Hiroshi Oda, *Russian Commercial Law*, 2. utg., Leiden/Boston 2007, s. 212-213.

### 6.2.2 Tilsynsperiode

På dette stadiet er formålet å klarlegge debtors eiendeler, finansielle situasjon, få oversikt over kreditorene, samt å avholde første kreditormøte. Ledelsen i selskapet ilegges begrenset handlefrihet, jf. insolvensloven art. 64. Eksempelvis må disposisjoner som innebærer over fem prosent av aktiva beregnet av siste innrapporterte regnskap, godkjennes av administratoren, jf. insolvensloven art. 64(2) andre ledd.<sup>271</sup>

Det pantsatte formuesgode blir en del av konkursboets eiendom og vil kunne selges av bostyrer. Etter kartlegging og verdifastsettelse av boets innhold, skal bostyrer legge frem forslag for kreditorene om realisasjonsmetode, tidspunkt og vilkår for salg av boets eiendeler. I følge art. 101(5) skal pantsatte gjenstander selges på åpen offentlig auksjon og kun etter samtykke fra kreditor. Således kan pantthaver ha kontroll over pantet, og har dermed muligheten til å ivareta sine interesser.

Innen tretti dager etter offentliggjøring av at selskapet er satt til observasjon, må kreditorene melde inn sine krav, jf. art. 71(1). I følge samme bestemmelse andre ledd, kan kravene bestrides av kreditorer, skyldner eller administratoren innen femten dager etter fristen nevnt i første ledd (dvs. tretti dager etter offentliggjøringen). Domstolen vurderer grunnlaget for påklagde kreditor krav. Dersom krav aksepteres, innføres opplysninger om kravet i et kreditor kravregister, jf. art. 71(3). Ved avslag vil det resultere i at en kreditor ikke anerkjennes og kreditoren får da heller ikke adgang til å delta på kreditormøte.<sup>272</sup> I praksis kan domstolens prøving av krav i Russland være like inngående som prøvingen av grunnlaget for en stevning.

En kreditor får stemmer beregnet proporsjonalt med størrelsen på kravet, beregnet ut fra den totale summen av alle kravene, jf. art. 12(3) og (4). Videre er kreditormøtet vedtaksdyktig dersom mer enn halvparten av stemmene er representert. I følge art. 75

---

<sup>271</sup> Se også Hiroshi Oda, *Russian Commercial Law*, 2. utg., Leiden/Boston 2007, s. 214-215.

<sup>272</sup> Slik Hiroshi Oda, *Russian Commercial Law*, 2. utg., Leiden/Boston 2007, s. 214-216.

kan domstolen, på grunnlag av beslutning fra kreditormøtet, avgjøre hva som skal skje videre.<sup>273</sup>

### 6.2.3 Konkursåpning

. Alle debtors eiendeler ved åpning av konkurs, samt verdier som erverves i løpet av prosessen, inngår i boet, jf. art. 131(2) første ledd. Av bestemmelsens andre ledd fremgår det videre at eiendeler som ikke er omsettelig og personlige rettigheter ikke inngår i bomassen. I følge art. 131(2) siste ledd trekkes gjenstander som er pantsatt fra bomassen. I tillegg er det pålagt å taksere pantsatte gjenstander.

Omstøtelse er sentralt og omfattende i konkurs. Etter konkursåpning har administratoren rett til å ikke oppfylle avtaler i følge art. 102. Administrator har også rett til å kreve avtaler ugyldige på grunnlag av art. 103. Det vil ikke gås nærmere inn på disse reglene.

Innen en måned etter at bomassen er kartlagt og taksert skal det avholdes kreditormøte, jf. art. 139(1). Det skal her fremlegges informasjon om fremgangsmåten for salg av bomassen. Hovedregelen er at salg gjennomføres ved åpen offentlig auksjon, dersom ikke annet er bestemt i føderal lov, jf. art. 139(4).<sup>274</sup> Videre i fremstillingen følger rekkefølgen på kravene som skal dekkes.

Løpende kostnader i forbindelse med booppgjøret skal dekkes aller først med plassering utenfor den prioriterte rekkefølgen, jf. insolvensloven art. 134(1). Kravene som gjennomgås her kan sammenlignes med bestemmelsene i den norske panteloven kapittel 6 om lovbestemt pant, særskilt § 6-1 om skattekrav og § 6-4 om pant for dekning av boomkostninger.

Disse kostnadene omfatter for det første boets rettslige utgifter, samt utgifter til kunngjøring av konkursbehandlingen, jf. artiklene 28 og 54. Derest dekkes utgifter til bostyrer og omregistrering av selskapet, videre offentlige avgifter knyttet til selskapets drift. Deretter dekkes kreditorkrav oppstått etter at arbitrasjedomstolen har

---

<sup>273</sup> Slik også Hiroshi Oda, *Russian Commercial Law*, 2. utg., Leiden/Boston 2007, s. 216.

<sup>274</sup> Slik Hiroshi Oda, *Russian Commercial Law*, 2. utg. Leiden/Boston 2007, s. 223-225.

mottatt begjæring om konkurs, men før selskapet er slått konkurs. Videre skal kreditor krav som er gyldig stiftet i løpet av konkursprosessen dekkes, dersom ikke annet fremgår av insolvensloven. Som tidligere nevnt er det begrensninger for hva konkursdebitor kan gjøre uten samtykke fra administratoren etter at tilsynsperioden er innført, jf. insolvensloven 63(2) tredje ledd. Etter dette dekkes krav fra lønnsutbetalinger som har oppstått etter arbitrasjedomstolens avgjørelse om selskapets konkurs, i tillegg til betaling av lønn til ansatte i løpet av konkursprosessen. Andre utgifter knyttet til gjennomføringen av konkursen dekkes nest sist. Til sist dekkes utgifter som oppstår i forbindelse med tiltak som settes i verk for å forhindre konsekvenser av eventuell stans i virksomhetens eller underselskapers drift, ved katastrofe i miljømessig og/eller teknologisk forstand eller at liv går tapt.

Videre deles kreditor kravene i tre grupper i prioritert rekkefølge, jf. 134(4) i insolvensloven. Førsteprioritet innehar krav fra enkeltpersoner som har oppstått på grunn av personskade eller død. Andreprioritet har arbeidstakeres krav med grunnlag i arbeidskontrakt og vederlag for copyright-rettigheiter, mens kreditor krav har tredjeprioritet.

Pantesikrede krav dekkes som hovedregel som tredje prioritet. Krav som tilhører kategoriene første- og andreprioritet dekkes likevel bare før pantesikrede krav dersom de har oppstått før stiftelse av det pantesikrede kravet, jf. art. 134(4) siste ledd. Rekkefølgen blir således at pantesikrede krav dekkes før eventuelle krav med første- og andreprioritet, dersom det pantesikrede kravet er stiftet før kravene oppstår. Pantesikrede krav dekkes primært av utbytte fra salg av pantet, jf. art. 138(2). Kravene rangeres innbyrdes etter stiftelsestidspunkt jf. konkursloven art. 134(4).<sup>275</sup> For panterettigheter er det registreringstidspunktet i EGRP som er avgjørende. Dersom salg av pantet ikke innbringer tilstrekkelig med midler for å dekke det pantesikrede kravet, vil det utestående beløpet dekkes som et usikret pantekrav med tredjeprioritet, jf. insolvensloven art. 138(2) andre ledd. Usikrede fordringer innehar også tredjeprioritet, men dekkes etter de pantesikrede kravene.

---

<sup>275</sup> Slik Hiroshi Oda, *Russian Commercial Law*, 2. utg., Leiden/Boston 2007, s. 226.

### 6.3 Vurdering

Selv om det er enighet i russisk juridisk teori om at en panterettighet skal gi en prioritert rettighet ved konkurs, vil det som vi har sett her ikke alltid være tilfelle.<sup>276</sup> Konkurs hos panthaver er videre betegnet som en av akilleshælene i den russiske pantelovgivningen.<sup>277</sup> En kreditors pantesikrede krav er nedprioritert som følge av at lovgiver har vektlagt andre hensyn. Hovedpoenget er at utbytte fra salg av pantet først går til å dekke krav med første- og andreprioritet og ikke direkte til å dekke det pantesikrede kravet.

Kostnadene som dekkes først, med rangplassering utenfor prioritetslisten, jf. art. 134(1) har en "superposisjon" og det er derfor viktig å følge med at disse utgiftene holder seg på et rimelig nivå. Ettersom at kostnadene er løpende, kan de være gjenstand for manipulering.<sup>278</sup> Uansett vil det være grunn til å regne med at det vil gå med en del midler for å dekke kostnadene knyttet til dette. Det er imidlertid på det rene at det fortsatt vil være midler til dekning av et pantekrav når det er tale om spesielt verdifulle pant som det ofte vil være ved pantsettelse av fast næringseiendom. Forholdsmessig vil derfor ikke utgiftene knyttet til de omtalte kostnadene bli spesielt store.

I norsk rett er en panthaver i prinsippet uberørt av en konkurs. En panterettighet gir en særrett til dekning i pantet, jf. den norske panteloven § 1-1(1).<sup>279</sup> Som nevnt følger det av samme lov kapittel 6 flere legalpanteretter som går foran en panterettighet som er stiftet på grunnlag av avtale. Legalpanterettene som i hovedsak vil gjøre seg gjeldende, er lovens § 6-1 om legalpant for offentlige avgifter og § 6-4 om lovbestemt pant som skal dekke boomkostninger ved konkurs. Sistnevnte er begrenset til fem prosent av formuesgodets beregnede verdi eller den inntekt salg av formuesgodet innbringer. Beløpet dekkes oppad til maksimalt 700 ganger rettsgebyret, jf. § 6-4(1).

Sammenlignet med russisk rett, er det norske systemet ganske likt. Hovedforskjellene ligger i at en hel rekke utgifter dekkes foran prioritetsrekkefølgen, sammenlignet med

---

<sup>276</sup> Slik Hiroshi Oda, *Russian Commercial Law*, 2. utg., Leiden/Boston 2007, s. 260.

<sup>277</sup> Se Jan-Hendrik Röver, *Secured Lending in Eastern Europe*, Oxford 2007, s. 296.

<sup>278</sup> I følge samtaler med advokat Anna Arkhipova, Moskva 22.02.08 og Andrej Egorov ved avdeling for analyse av rettspraksis i Høyeste arbitrasjedomstol, Moskva 26.2.2008

<sup>279</sup> Slik også Ernst Moe, *Praktisk konkurs*, Oslo 2007, s. 214.



norsk rett der dette begrenses til eiendomsskatt og avgifter direkte knyttet til den faste eiendommen og utgifter til boomkostninger, begrenset oppad til maksimalt 700 ganger rettsgebyret, som utgjør kr. 602 000. Disse utgiftene vil således være rimelig forutsigbare innenfor norsk rett.

Prioritetsrekkefølgen kan likevel virke uforståelig fra skadelidte og arbeidstakeres synspunkt. Russisk erstatningsrett vil avgjøre når erstatningskrav utenfor kontrakt oppstår. Det ligger imidlertid utenfor rammene av denne avhandlingen å gå nærmere inn på denne problemstillingen. Resultatet av regelen om at erstatningskrav som oppstår før stiftelse av panterettighet er prioritert blir tilfeldig ettersom at krav som har oppstått etter stiftelse av panterettigheten ikke vil prioriteres. I disse tilfellene kan man ikke selv avgjøre når et krav skal oppstå. Selv om lovgiver har valgt å vektlegge hensynet til panthaver, slår det ikke spesielt heldig ut, ettersom at det ikke vil være mulig for panthaver å få oversikt over hvilke krav som eksisterer ved stiftelse av panterettigheten. Noen rasjonell grunn for denne forskjellsbehandlingen er vanskelig å se. Prinsippet om først i tid – best i rett gir dermed positive følger for panthavere på bekostning av ufrivillige kreditorer.<sup>280</sup>

En konkursprosess kan raskt vare et par år eller mer. Risikoen er da høy for at det i løpet av denne tiden vil ha påløpt så mye skatter og avgifter at det ikke vil være midler igjen i boet til å dekke fordringer med tredjeprioritet. I så fall vil ikke panthaver sitte igjen med noe ved en konkurs. Når dette er tilfellet, må panteretten sies ikke å fungere etter sitt formål.<sup>281</sup>

Kreditor vil imidlertid vurdere dette forholdet ved avtaleinngåelsen. Viktige samfunnsmessige hensyn ivaretas gjennom ordningen slik den fremstår, der de som gis foranstående prioritet ikke har mulighet til å foreta samme risikovurdering som kreditor ved avtalepant.

Panterettigheten gir således en særrett foran alle usikrede kreditorer.

---

<sup>280</sup> Samtale med Andrej Egorov ved avdeling for analyse av rettspraksis i Høyeste arbitrasjedomstol, Moskva 26.2.2008.

<sup>281</sup> Samtale med Andrej Egorov ved avdeling for analyse av rettspraksis i Høyeste arbitrasjedomstol, Moskva 26.2.2008.

## 7 Opphør av panterettigheten

En panterettighet opphører ved en søknad fra den rettmessige innehaveren av et pantedokument, felles søknad fra panthaver og pantsetter eller på grunnlag av en domstols- eller voldgiftsavgjørelse, jf. hypotekloven art. 25(1). Domstolsavgjørelsen må omhandle selve opphøret av panterettigheten.<sup>282</sup>

Siden panterettigheten ikke faller bort automatisk, bør pantsetter kreve bekreftelse for at panterettigheten blir korrekt slettet for å unngå at panthaver ender opp med en urimelig fordel.

Ved vindikasjon av eierrettighetene til et panteobjekt, vil panterettigheter som er stiftes mens pantet har vært i urettmessig besittelse av tredjemann opphøre, jf. hypotekloven art. 42. Begrunnelsen for bestemmelsen er at panterettigheten skulle i utgangspunktet ikke ha blitt stiftet. Det er to alternative vilkår for vindikasjon. Det ene vilkåret er god tro og det andre vilkåret er om det ble betalt vederlag for eiendommen. Dersom pantet ble overdratt vederlagsfritt er det grunnlag for vindikasjon selv om vedkommende var i god tro, dersom det ikke var eieren selv som overdro pantet.<sup>283</sup>

---

<sup>282</sup> Slik Oleg Skvortsov, "Voprosi zalogovogo prava v praktike tretejskogo razbiratelstva", *Tretejskij sud*, nr. 2(50) 2007 s.16-17 (s. 16).

<sup>283</sup> Jf. Vitalij Ziuzin og Andrej Korolev, *Kommentarij k federalnomu zakonu "Ob ipoteke (zaloge nedvizjivosti)" ot 16 ijulja 1998 G. N 102-FZ*, Justitsinform 2005 om art. 42.

## 8 Kildeliste

### 8.1 Litteratur

- Abova, Tamara og Aleksandr Kabalkin (red.), *Kommentarij k Grazhdanskomu kodeksu Rossijskoj federatsii, tsjasti pervoi*, 3. utg. (Moskva 2007).
- Afonina, Alla, Olga Jefremova, Anna Kutufjeva, *Kommentarij k novomu zakonu "O gosudarstvennom kadastre nedvizjimosti"*, (Moskva 2008).
- Andenes, Mads Henry, *Konkurs*, (Oslo 1999).
- Bogdan, Michael, *Komparativ rättskunnskap*, 2. Opplag (Stockholm 2003).
- Butler, William E., *Civil Code of the Russian Federation* (Oxford 2003).
- Butler, William E., *Russian Company and Commercial Legislation* (Oxford 2003).
- Butler, William E., *Russian Law*, 2. utg., (Oxford 2003).
- Børresen, Pål B., *Konkurs*, 6. utg, Oslo 2007
- Falkanger, Thor, *Introduksjon til panteretten*, (Oslo 2006)
- Gisle, Jon (red.), *Jusleksikon*, 2. utg, 2. opplag, (Oslo 2005).
- Goltsblat, Andrej, *A guide to Land transactions in Russia*, (Moskva 2007).
- Khimitsjev, Viktor, *Osusjestvlenie i zasjita grazhdanskikh prav pri nesostojatelnosti (bankrotstve)*, (Moskva 2006).
- Kim, Younkyoo, *The Resource Curse in a Post-Communist Regime* (Hampshire 2003)
- Lilleholt, Kåre, *Godtruerverv og kreditorvern*, 3. utg., (Oslo 1999).
- Mashkina, Olga, Piia Heliste, Riitta Kosonen, *The Emerging Mortgage Market in Russia*, (Helsinki 2007).
- Moe, Ernst, *Praktisk konkurs* (Oslo 2007)
- Moe, Ernst, *Praktisk tvangsfullbyrdelse*, (Oslo 1999).
- Nystén-Haarala, Soili, *Russian Law in Transition*, (Helsinki 2001)
- Oda, Hiroshi, *Russian Commercial Law*, 2 utg., (Leiden/Boston 2007).
- Orlov, Vladimir, *Entrepreneurship in Russia*, (Helsinki 1999).
- Popova, Olga, *Zalog i ipoteka*, (Moskva 2006)
- Risnes, Brynjulf og Louis Skyner, *Næringsvirksomhet i Russland* (Oslo 2001).
- Röver, Jan-Hendrik, *Secured Lending in Eastern Europe* (Oxford 2007).
- Sadikov, O.N. *Grazdanskoe pravo*, bind II (Moskva 2006).

Skoghøy, Jens Edvin A., *Panteloven, kommentarutg*, 2. utg., (Oslo 2003).

Skoghøy, Jens Edvin A., *Panterett* (Oslo 2004)

Skvortsov, Oleg, *Sdelki s nedvizjimostju v kommertsjeskom oborote* (Moskva 2006).

Tikhomirov, M., *Kommentarij k zemelnomu kodeksu Rossijskoj federatsii*, (Moskva 2008).

Tsjukhivitsjev, Daniil, *Ispolnitelnoe proizvodstvo*, (Moskva 2008).

Tkatsj, Aleksandr (red.): *Kommentarij k federalnomu zakonu "O gosudarstvennoj registratsii prav na nedvizjimoe imusjestvo i sdelok s nim"*, 4. utg., Moskva 2007, s.

Ziuzin, Vitalij og Andrej Korolev, *Kommentarij k federalnomu zakonu "Ob ipoteke (zaloge nedvizjimosti)" ot 16 ijulja 1998 G. N 102-FZ*, Justitsinform.

## 8.2 Artikler

Barenboim, Peter og Natalia Merkulova, "Russia, Bankruptcy and Insolvency Law and Policy" i: James R. Silkemat og Charles D. Schmerler (red.): *The Law of International Insolvencies and Debt Restructurings*, New York 2006

"Domushniki", *Forbes*, februar 2008, russisk utg., s.52-54 (s. 52).

Hendley, Kathryn, "Enforcing Judgments in Russian Economic Courts", i: *Post-Soviet Affairs*, 2004, s. 46-82.

van Hoecke, Mark, "Deep Level Comparative Law", i: Mark van Hoecke (red.): *Epistemology and Methodology of Comparative Law*, (OR 2004) s. 165-195.

Irgens-Jensen, Harald, "Utsnitt av kreditorvernet i russisk rett", *Tidsskrift for rettsvitenskap*, 2000, s. 881-988.

Khisamov, Azat, "Pravovoe regulirovanie soglasjenija o vnesudebnom porjadke obrasjenija vzyskanija na zjilye pomesjenija", *Zjurnal rossiskogo prava*, N 4, 2007

Lambert-Mogiliansky, Ariane m.fl.: *Are Russian Commercial Courts Biased? Mortgages in Transition Economies*, utgitt av EBRD 2007

Moss, Giuditta Cordero, "Lovvalgsregler for internasjonale kontrakter", *Tidsskrift for rettsvitenskap*, nr. 5 2007, s. 679-717 (s. 679).

Rusetskij Aleksandr, "Zakladnaja kak imennaja tsennaja bumaga, udostoverjajusjaja prava zalogoderzjatelja po obesjetsjennomu ipotekoj objazatelstvu", *Pravo i ekonomika*, nr. 9, 2005

Russian Federation i: *Cross-border insolvency*, s. 173,  
[http://www.insol.org/pdf/cross\\_pdfs/Russian%20Federation.pdf](http://www.insol.org/pdf/cross_pdfs/Russian%20Federation.pdf) 20.04.2008

Skvortsov, Oleg, "Voprosi zalogovovo prava v praktike tretejskovo razbiratelstva", *Tretejskij sud*, nr. 2(50) 2007, s. 16-17.

Skyner, Louis, "Rehousing and Refinancing Russia: Creating Access to Affordable Mortgaging", *Europe-Asia Studies*, nr. 4, 2005, s. 561-581.

Zalogovoe pravo: Zadatsji modernizatsii". s. 17. Dokument utarbeidet til rundebordskonferanse 23.04.2008, "Soversjenstvovanie zalogovogo prava: zalog dvizjimogo imusjestva i razvitie finansovogo rynka

Zavidov, B.D., "Zakladnaja kak element ipoteki",

<http://www.businessmix.ru/comm.php?id=6026> 16.3.2008.

Østerberg, Tommy, "Eiendomsforholdene i Øst-Europa etter kommunismen" i *Areal- og eiendomsrett*, Øyvind Ravna (red.) (Oslo 2007), s. 305-318.

### **8.3 Lover**

Konstitusjonen 12.12.1993

"Grazjdanskij kodeks", 30. November 1994 N 51-FZ, (Sivillovbokens første del)

"Ob arbitrazjnikh sudakh v Rossijskoj federatsii", 28. april 1995, Nr. 1-FKZ (Arbitrasjedomstolsloven).

heter "Ob aktsionernykh obsjestvakh", 26. desember 1995 Nr. 208-fz, (Aksjeselskapsloven).

"O sudebnykh pristavakh", 21. juli 1997 N 118-FZ. (Namsmannloven)

"Ob obsjestvakh s ogranitsjenoj otvetstvenostju", 8. februar 1998 N 14-fz (Loven om selskap med begrenset ansvar).

"Ob ipoteke (zalog nedvizjimostiu)", 16. Juli 1998 N 102-FZ.

"Ob otsenotsjnoj dejatelnosti" N 135-FZ 28. juli 1998 (Takseringsloven).

"Ob innostrannykh investitsiakh v Rossijskoj federatsii", 9. juli 1999 N 160-FZ (Loven om utenlandske investeringer i Russland).

"Zemelnyj kodeks", 25. oktober 2001 Nr. 137-FZ (Jordlovboken)

"Ob oborote zemel semelkhoznaznatsjenija", 24. juli 2002 N 101-FZ (loven om omsetning av jord med landbruksformål).

"O tretejskikh sudakh v Rossijskoj Federatsii", 24. juli 2002 Nr. 102-FZ (loven om voldgiftsdomstoler).

”Arbitraznij protsesualnyj kodeks”, 24. juli 2002 N 95-FZ  
(Arbitrasjeprosesslovboken)  
”O nesostojatelnosti (bankrotstve)”, 26. Oktober 2002, N 127-FZ (Konkursloven)  
”Nalogovyj kodeks”, 2. november 2004 Nr. 127-FZ, (Skattelovboken)  
”Gradostroitelnyj kodeks”, 29. desember 2004 nr. 190-FZ, (Byplanleggingslovbok)  
”O gosudarstvennom kadastre nedvizjimosti” 24. juli 2007 N 221-FZ (kadasterloven)  
”Ob ispolnintelnom proizvodstve”, 2. Oktober 2007, N 229-FZ  
(Tvangsfullbyrdelsesloven)  
Grazhdanskij kodeks 18.12.2007 N 230-FZ. (Sivillovbokens fjerde del)

Norske lover  
Lov om pant 8. Februar 1980 nr. 2 (panteloven)  
Lov om eiendomsregistrering 17. juni 2005, nr. 101 (matrikkellova)

#### **8.4 Andre kilder**

[www.consultant.ru](http://www.consultant.ru)

EMDs søkeside

<http://cmiskp.echr.coe.int/tkp197/search.asp?sessionid=7267437&skin=hudoc-en>

26.04.2008

Se generelt om konkurs i russisk rett,

[http://www.lovells.com/NR/rdonlyres/457F65D8-B9DD-4ECE-808F-D96A6FDF6823/3858/888\\_EUI\\_Insolv\\_CN.pdf](http://www.lovells.com/NR/rdonlyres/457F65D8-B9DD-4ECE-808F-D96A6FDF6823/3858/888_EUI_Insolv_CN.pdf)

Enforcement of Charges Survey, s. 5.

<http://www.ebrd.com/country/sector/law/about/assess/case/russia.pdf> 16.04.08

Plenumsuttalelse fra Høyesterett og Høyeste arbitrasjedomstolen, 1. juli 1996 Nr. 6/8.

Russian Mortgage Market, utgitt av Merrill Lynch 2007, s. 53.

<http://www.rusipoteka.ru/research/merril-1.pdf> 17.04.2008

[www.rosregistr.ru](http://www.rosregistr.ru)

### ***8.5 Muntlige kilder***

Høyesterettsadvokat Gunnar Nerdrum, Tromsø oktober 2007

Axel Mørkved Thorsdal, advokatfullmektig, Wikborg Rein, Oslo desember 2007

Helge Fredeng, Sparebanken Nord-Norge, Tromsø februar 2008

Viktor Morugov, advokat, Murmansk februar 2008

Olga Morugova, advokat, Murmansk februar 2008

Bjørn Celius, Dnb NOR, Murmansk februar 2008

Denis Jakovenko m.fl. ved juridisk avdeling DnB NOR Monchebank, Murmansk februar 2008

Anna Arkhipova, advokat, Sokolov, Maslov & Partners Moskva februar 2008

Ivan Piskov, Institutt for sivilrett, Statsuniversitet i Moskva februar 2008

Andrej Egorov, ved avdeling for analyse av rettspraksis, Høyeste arbitrasjedomstol i Russland, Moskva februar 2008

Jevgenij Tregubenko, Selmer Moskva, februar 2008

Stanislav Bobkov, Selmer Moskva, februar 2008

Maria Serikova, rådgiver, Cushman & Wakefield Moskva, februar 2008

Christer Lystad, Cushman & Wakefield Moskva, februar 2008

Paul Carsten Holst, banksjef bedriftsmarked kredittstøtte, Sparebanken Nord-Norge, april 2008